

## NỘI DUNG

|                                            | Trang   |
|--------------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc              | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                  | 04 - 06 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  | 07 - 36 |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 07 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 09      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 10 - 11 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng        | 12 - 36 |

010  
CÔ  
CÔ  
ĐU  
BẮC  
D  
ĐINH

01  
C  
CH  
NI  
1/1  
1/1

01  
C  
H  
C

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 07 ngày 12 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Ông Nguyễn Hoàng Tuấn | Chủ tịch     |
| Ông Lê Tiến Hùng      | Phó Chủ tịch |
| Ông Lê Văn Việt       | Thành viên   |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Ông Lê Tiến Hùng | Tổng Giám đốc |
|------------------|---------------|

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Quỳnh Nga     | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương | Thành viên |
| Bà Phạm Thị Phụng       | Thành viên |

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.



Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Tiên Hùng**

Số: 240323.008/BCTC.KT1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được lập ngày 24 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.



### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

- Công ty đã ghi nhận giá vốn chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc dự án Khu đô thị Hòa Quý, thành phố Đà Nẵng với số tiền lũy kế từ đầu dự án đến ngày 31/12/2022 là 225.688 triệu VND (trong năm 2022 là 7.733 triệu VND); giá trị thành phẩm bất động sản đã hoàn thành chờ bán và giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2022 lần lượt là 19.662 triệu VND và 77.266 triệu VND (tại ngày 31/12/2021 lần lượt là 27.380 triệu VND và 65.909 triệu VND). Chúng tôi chưa thu thập được dự toán được duyệt và báo cáo tiến độ thực hiện của dự án, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh khoản mục Giá vốn hàng bán, Hàng tồn kho, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính đính kèm do ảnh hưởng của vấn đề này hay không.
- Trong năm 2022, Công ty đã ghi nhận vào khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang đối với một số khoản chi phí cơ sở hạ tầng, chi phí quản lý dự án thuộc dự án Khu đô thị Hòa Quý, thành phố Đà Nẵng với số tiền là 11.357 triệu VND (Thuyết minh số 10). Công ty chưa tính toán, phân bổ số tiền này vào giá vốn của các lô đất đã chuyển nhượng từ đầu dự án đến ngày 31/12/2021, giá vốn của các lô đất đã chuyển nhượng trong năm 2022 và giá thành của các lô đất đã được cấp phép chuyển nhượng, đang còn tồn ở chỉ tiêu Hàng tồn kho. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng không ước tính được ảnh hưởng của vấn đề này tới Báo cáo tài chính đính kèm.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo về các vấn đề sau:

- Tại Thuyết minh số 19 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng đang trình bày về vấn đề chuyển nhượng vốn giữa các cổ đông. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho thay đổi trên.
- Tại Thuyết minh số 04, số 07 và Thuyết minh số 18 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng đang trình bày về các khoản phải thu, phải trả phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") và các nhà đầu tư cá nhân là khách hàng của PSI. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để xử lý các khoản công nợ trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

**Báo cáo về các yêu cầu khác của pháp luật và các quy định**

Đến thời điểm kiểm toán Công ty chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết theo quy định tại Điều 34 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và một số khoản cổ tức chưa được Công ty thanh toán đúng thời hạn quy định tại Điều 135 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Phạm Anh Tuấn**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm  
toán số: 0777-2023-002-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Thị Thanh Hà**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm  
toán số: 2888-2020-002-1





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

| Mã số TÀI SẢN                                   | Thuyết minh | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|-------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>89.990.244.054</b>  | <b>110.848.507.665</b> |
| 110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 3           | 19.647.385.807         | 32.654.163.425         |
| 111 1. Tiền                                     |             | 5.247.385.807          | 3.325.695.547          |
| 112 2. Các khoản tương đương tiền               |             | 14.400.000.000         | 29.328.467.878         |
| 120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 4           | 23.829.108.711         | 22.151.210.336         |
| 121 1. Chứng khoán kinh doanh                   |             | 12.183.039.753         | 17.338.620.254         |
| 122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh |             | (266.931.042)          | (87.409.918)           |
| 123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          |             | 11.913.000.000         | 4.900.000.000          |
| 130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn            |             | 17.766.046.063         | 18.711.959.683         |
| 131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 5           | 3.336.146.876          | 3.917.889.890          |
| 132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 6           | 1.104.689.637          | 238.492.553            |
| 136 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 7           | 19.045.604.439         | 20.714.785.429         |
| 137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       |             | (5.720.394.889)        | (6.159.208.189)        |
| 140 IV. Hàng tồn kho                            | 9           | 19.661.509.468         | 27.380.244.114         |
| 141 1. Hàng tồn kho                             |             | 19.661.509.468         | 27.380.244.114         |
| 150 V. Tài sản ngắn hạn khác                    |             | 9.086.194.005          | 9.950.930.107          |
| 151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 13          | 690.320.551            | 641.169.413            |
| 152 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 879.403.169            | -                      |
| 153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17          | 7.516.470.285          | 9.309.760.694          |
| <b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>231.246.330.909</b> | <b>202.086.217.899</b> |
| 220 II. Tài sản cố định                         |             | 18.059.399.108         | 16.317.430.951         |
| 221 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 11          | 16.081.711.227         | 14.339.743.070         |
| 222 - Nguyên giá                                |             | 24.230.514.005         | 23.119.506.904         |
| 223 - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (8.148.802.778)        | (8.779.763.834)        |
| 227 2. Tài sản cố định vô hình                  | 12          | 1.977.687.881          | 1.977.687.881          |
| 228 - Nguyên giá                                |             | 2.103.687.881          | 2.103.687.881          |
| 229 - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (126.000.000)          | (126.000.000)          |
| 240 IV. Tài sản dở dang dài hạn                 |             | 77.265.772.207         | 65.908.705.816         |
| 242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 10          | 77.265.772.207         | 65.908.705.816         |
| 250 V. Đầu tư tài chính dài hạn                 | 4           | 135.009.951.660        | 119.749.851.686        |
| 251 1. Đầu tư vào công ty con                   |             | 113.852.369.787        | 98.552.369.787         |
| 253 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           |             | 52.800.000.000         | 52.800.000.000         |
| 254 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn        |             | (31.642.418.127)       | (31.602.518.101)       |
| 260 VI. Tài sản dài hạn khác                    |             | 911.207.934            | 110.229.446            |
| 261 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 13          | 911.207.934            | 110.229.446            |
| <b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>321.236.574.963</b> | <b>312.934.725.564</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

| Mã số NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>80.272.226.973</b>  | <b>80.659.699.524</b>  |
| <b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>72.015.717.973</b>  | <b>71.948.190.524</b>  |
| 311 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 15          | 4.132.912              | 482.300.201            |
| 312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 16          | 39.614.484.347         | 39.259.218.785         |
| 313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 17          | 94.934.456             | 284.909.774            |
| 314 4. Phải trả người lao động                      |             | 1.127.299.915          | 514.664.057            |
| 315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    |             | -                      | 64.800.000             |
| 319 6. Phải trả ngắn hạn khác                       | 18          | 29.076.246.297         | 30.469.440.557         |
| 322 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    |             | 2.098.620.046          | 872.857.150            |
| <b>330 II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>8.256.509.000</b>   | <b>8.711.509.000</b>   |
| 337 1. Phải trả dài hạn khác                        | 18          | 4.521.060.000          | 4.521.060.000          |
| 338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 14          | 3.735.449.000          | 4.190.449.000          |
| <b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>240.964.347.990</b> | <b>232.275.026.040</b> |
| <b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>19</b>   | <b>240.964.347.990</b> | <b>232.275.026.040</b> |
| 411 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       |             | 200.622.650.000        | 200.622.650.000        |
| 411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       |             | 200.622.650.000        | 200.622.650.000        |
| 418 2. Quỹ đầu tư phát triển                        |             | 5.924.004.060          | 4.698.241.164          |
| 421 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | 34.417.693.930         | 26.954.134.876         |
| 421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 24.502.609.084         | 8.860.493.891          |
| 421b - LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | 9.915.084.846          | 18.093.640.985         |
| <b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>321.236.574.963</b> | <b>312.934.725.564</b> |

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2022

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm 2022       | Năm 2021       |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
|       |                                                    |             | VND            | VND            |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 21          | 24.149.269.178 | 57.330.106.737 |
| 10    | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 24.149.269.178 | 57.330.106.737 |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán                                | 22          | 7.733.096.008  | 30.483.102.266 |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 16.416.173.170 | 26.847.004.471 |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 23          | 8.188.997.731  | 6.566.705.914  |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                               | 24          | 5.015.344.114  | 2.637.246.002  |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                                | 25          | 2.293.845.513  | 3.431.545.380  |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26          | 7.483.666.244  | 4.469.802.188  |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 9.812.315.030  | 22.875.116.815 |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                  | 27          | 2.285.047.836  | 397.976.750    |
| 32    | 11. Chi phí khác                                   | 28          | 388.987.611    | 1.270.489.687  |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                                 |             | 1.896.060.225  | (872.512.937)  |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 11.708.375.255 | 22.002.603.878 |
| 51    | 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 29          | 1.793.290.409  | 3.908.962.893  |
| 60    | 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | 9.915.084.846  | 18.093.640.985 |

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đâu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số                                              | CHỈ TIÊU                                                                                   | Thuyết minh | Năm 2022<br>VND  | Năm 2021<br>VND  |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |                                                                                            |             |                  |                  |
| 01                                                 | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    |             | 11.708.375.255   | 22.002.603.878   |
|                                                    | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                |             |                  |                  |
| 02                                                 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          |             | 1.257.661.973    | 878.325.719      |
| 03                                                 | - Các khoản dự phòng                                                                       |             | 214.819.583      | 1.652.109.121    |
| 04                                                 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | -                | (65.099)         |
| 05                                                 | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư                                                               |             | (1.018.893.225)  | (88.226.301)     |
| 08                                                 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           |             | 12.161.963.586   | 24.444.747.318   |
| 09                                                 | - Tăng/giảm các khoản phải thu                                                             |             | 93.995.671       | 4.554.917.041    |
| 10                                                 | - Tăng/giảm hàng tồn kho                                                                   |             | 7.718.734.646    | (8.851.862.084)  |
| 11                                                 | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)             |             | (1.978.588.882)  | 32.261.727.419   |
| 12                                                 | - Tăng/giảm chi phí trả trước                                                              |             | (850.129.626)    | (60.712.777)     |
| 13                                                 | - Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh                                                         |             | 5.155.580.501    | (4.227.293.855)  |
| 15                                                 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        |             | -                | (1.833.133.154)  |
| 17                                                 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   |             | -                | (12.800.000)     |
| 20                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              |             | 22.301.555.896   | 46.275.589.908   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |                                                                                            |             |                  |                  |
| 21                                                 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               |             | (13.416.443.320) | (23.043.884.781) |
| 22                                                 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            |             | 170.000.000      | -                |
| 23                                                 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    |             | (29.925.660.986) | (9.900.000.000)  |
| 24                                                 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            |             | 22.912.660.986   | 5.000.000.000    |
| 25                                                 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 |             | (15.300.000.000) | -                |
| 27                                                 | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     |             | 710.642.456      | 51.780.822       |
| 30                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  |             | (34.848.800.864) | (27.892.103.959) |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                                                            |             |                  |                  |
| 34                                                 | 1. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     |             | (455.000.000)    | (385.000.000)    |
| 36                                                 | 2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 |             | (4.532.650)      | (30.916.879)     |
| 40                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               |             | (459.532.650)    | (415.916.879)    |
| 50                                                 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                             |             | (13.006.777.618) | 17.967.569.070   |



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số CHỈ TIÊU                                             | Thuyết minh | Năm 2022              | Năm 2021              |
|------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                            |             | VND                   | VND                   |
| 60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         |             | 32.654.163.425        | 14.686.529.256        |
| 61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | -                     | 65.099                |
| 70 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 3           | <u>19.647.385.807</u> | <u>32.654.163.425</u> |

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đâu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Tiên Hùng

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

## Năm 2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 07 ngày 12 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 của Công ty là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng). Tại 31/12/2022, số vốn thực góp là 200.622.650.000 VND, tương ứng 20.062.265 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 14 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 13 người).

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Ủy thác đầu tư;
- Tư vấn đầu tư;
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;
- Kinh doanh bất động sản.

#### Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động sản xuất chính là kinh doanh bất động sản. Doanh thu năm nay giảm nhiều là do ảnh hưởng chung của thị trường: Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng một số vụ việc vi phạm liên quan đến kinh doanh bất động sản đã ảnh hưởng làm thị trường trầm lắng, suy giảm sức mua.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

| Công ty có các đơn vị trực thuộc sau: | Địa chỉ                                                | Hoạt động kinh doanh chính                                           |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| - Chi nhánh tại thành phố Đà Nẵng     | Phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng | Ủy thác, tư vấn đầu tư; nhận ủy thác đầu tư; kinh doanh bất động sản |
| - Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh | Phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh           | Ủy thác, tư vấn đầu tư; nhận ủy thác đầu tư; kinh doanh bất động sản |

Thông tin về các công ty con của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).





## 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại Văn phòng, chi nhánh Công ty và được ghi sổ kế toán tập trung tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con.

## 2.4 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.



## 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản ủy thác đầu tư,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh:* căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- *Đối với các khoản đầu tư vào công ty con:* Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- *Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư:* việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:* căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp: giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.



Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                             |                      |     |
|-----------------------------|----------------------|-----|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 06 - 50              | năm |
| - Máy móc, thiết bị khác    | 05                   | năm |
| - Phương tiện vận tải       | 06                   | năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05              | năm |
| - Quyền sử dụng đất         | Không trích khấu hao |     |
| - Phần mềm quản lý          | 05                   | năm |

## 2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## 2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

## 2.12 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 2.13 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

#### 2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

#### 2.15 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.16 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có nghị quyết của Đại hội cổ đông thông qua về việc phân phối lợi nhuận.

#### 2.17 . Doanh thu

##### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

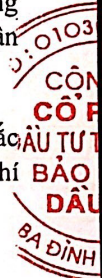
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### 2.18 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.





## 2.19 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.21 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

## 2.22 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: ủy thác, nhận ủy thác và tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản và chỉ phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                        | 160.450.249           | 171.367.359           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5.086.935.558         | 3.154.328.188         |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 14.400.000.000        | 29.328.467.878        |
|                                 | <u>19.647.385.807</u> | <u>32.654.163.425</u> |

(i) Trong đó, tiền vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí là 2.429.621.417 VND (xem Thuyết minh số 18 (ii)).

(i) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,0%/năm.

#### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                            | 31/12/2022            |          | 01/01/2022           |          |
|----------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|
|                            | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc              | Dự phòng |
|                            | VND                   | VND      | VND                  | VND      |
| <b>Đầu tư ngắn hạn</b>     |                       | -        |                      | -        |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i)     | 8.413.000.000         | -        | 4.900.000.000        | -        |
| Các khoản đầu tư khác (ii) | 3.500.000.000         | -        | -                    | -        |
|                            | <b>11.913.000.000</b> | <b>-</b> | <b>4.900.000.000</b> | <b>-</b> |

(i) Tại ngày 31/12/2022, Công ty gửi các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 91 ngày đến 182 ngày tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga với lãi suất từ 5,0%/năm đến 9,1%/năm.

(ii) Khoản tiền ủy thác cho Công ty CP Đầu tư phát triển Miền Trung (CDI) theo hợp đồng số 01/2022/UTQLV-CDI-PVIF ngày 17/02/2022. Theo đó, Công ty ủy thác cho CDI quản lý vốn, được hưởng lãi suất cố định 6%/ năm và không chịu rủi ro từ hợp đồng này.



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

|                                                       | 31/12/2022     |  |                |  | 01/01/2022     |  |                |              |
|-------------------------------------------------------|----------------|--|----------------|--|----------------|--|----------------|--------------|
|                                                       | Giá gốc        |  | Giá trị hợp lý |  | Giá gốc        |  | Giá trị hợp lý |              |
|                                                       | VND            |  | VND            |  | VND            |  | VND            | Dự phòng VND |
| Tổng giá trị cổ phiếu                                 | 5.419.863.753  |  | 5.164.874.300  |  | 10.575.444.254 |  | 15.189.391.000 | (87.409.918) |
| Cổ phiếu HAG (i)                                      | -              |  | -              |  | 570.764.103    |  | 1.369.900.000  | -            |
| Cổ phiếu VCI (i)                                      | -              |  | -              |  | 2.895.090.410  |  | 4.600.960.000  | -            |
| Cổ phiếu DIG (i)                                      | -              |  | -              |  | 1.955.062.171  |  | 2.905.835.000  | -            |
| Cổ phiếu DGC (i)                                      | 616.655.154    |  | 589.000.000    |  | 1.765.911.902  |  | 1.758.900.000  | (7.011.902)  |
| Cổ phiếu SHS (i)                                      | -              |  | -              |  | 1.428.890.241  |  | 2.489.520.000  | -            |
| Cổ phiếu DCM (i)                                      | 665.578.257    |  | 662.500.000    |  | 922.071.183    |  | 1.137.700.000  | -            |
| Cổ phiếu HCM (i)                                      | 1.104.203.971  |  | 1.000.000.000  |  | 31.122.120     |  | 31.850.000     | -            |
| Cổ phiếu SHB (i)                                      | 23.567.336     |  | 22.387.500     |  | 655.159.611    |  | 603.772.500    | (51.387.111) |
| Cổ phiếu CTD (i)                                      | 538.600.583    |  | 493.500.000    |  | -              |  | -              | -            |
| Cổ phiếu HPG (i)                                      | 548.379.409    |  | 540.000.000    |  | -              |  | -              | -            |
| Cổ phiếu VND (i)                                      | 434.718.098    |  | 405.000.000    |  | 47.194.200     |  | 49.200.000     | -            |
| Cổ phiếu CII (i)                                      | 463.775.752    |  | 451.500.000    |  | 41.527.108     |  | 46.400.000     | -            |
| Cổ phiếu GVR (i)                                      | 361.117.110    |  | 345.000.000    |  | -              |  | -              | -            |
| Cổ phiếu HSG (i)                                      | 248.531.472    |  | 231.000.000    |  | -              |  | -              | -            |
| Cổ phiếu khác (i)                                     | 414.736.611    |  | 424.986.800    |  | 262.651.205    |  | 195.353.500    | (29.010.905) |
| Các khoản đầu tư khác                                 | 6.763.176.000  |  | -              |  | 6.763.176.000  |  | -              | -            |
| Cổ phiếu PVCi đầu tư theo ủy thác (ii)                | 4.875.000.000  |  | -              |  | 4.875.000.000  |  | -              | -            |
| Đầu tư chứng khoán niêm yết từ vốn nhận ủy thác (iii) | 1.852.176.000  |  | -              |  | 1.852.176.000  |  | -              | -            |
| Các khoản đầu tư khác                                 | 36.000.000     |  | -              |  | 36.000.000     |  | -              | -            |
|                                                       | 12.183.039.753 |  | 5.164.874.300  |  | 17.338.620.254 |  | 15.189.391.000 | (87.409.918) |

(i) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2021 và 30/12/2022.

(ii) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư ký với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") ngày 30/05/2014, PSI chấp thuận ủy thác vốn đầu tư và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") thực hiện đầu tư thông qua việc mua, bán chứng khoán niêm yết nhằm tối đa hóa lợi nhuận trên cơ sở giảm thiểu rủi ro. Theo đó, PVIF sẽ chuyển trả lại danh mục đầu tư (sau khi khấu trừ các khoản phí, chi phí hợp lý hợp lệ) khi kết thúc hợp đồng và không chịu rủi ro từ hợp đồng này. Tổng số vốn nhận ủy thác được trình bày tại Thuyết minh số 18 (ii).

(iii) Các khoản hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết với khách hàng có vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo Hợp đồng ủy thác và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh được ký kết. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý các khoản đầu tư này (xem thêm Thuyết minh số 18 (i)).

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                                       | 31/12/2022             |                         |                        | 01/01/2022             |                         |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                                                                       | Giá gốc                | Dự phòng                | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá gốc                | Dự phòng                | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|                                                                       | VND                    | VND                     | %                      | VND                    | VND                     | %                      |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                                         | <b>113.852.369.787</b> | <b>(31.642.418.127)</b> |                        | <b>98.552.369.787</b>  | <b>(31.602.518.101)</b> |                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung (CDI)                  | 68.600.000.000         | (15.850.492.102)        | 98%                    | 68.600.000.000         | (15.865.677.801)        | 98%                    |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mắt Trời (Suncom) | 45.252.369.787         | (15.791.926.025)        | 51%                    | 29.952.369.787         | (15.736.840.300)        | 51%                    |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                                         | <b>52.800.000.000</b>  | <b>-</b>                |                        | <b>52.800.000.000</b>  | <b>-</b>                |                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy                    | 52.800.000.000         | -                       | 19%                    | 52.800.000.000         | -                       | 19,2%                  |
|                                                                       | <b>166.652.369.787</b> | <b>(31.642.418.127)</b> |                        | <b>151.352.369.787</b> | <b>(31.602.518.101)</b> |                        |



**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                       | 31/12/2022           |                        | 01/01/2022           |                        |
|-----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                       | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND        |
| Công ty TNHH Steeltec | 3.226.562.276        | (3.226.562.276)        | 3.226.562.276        | (3.226.562.276)        |
| Các đối tượng khác    | 109.584.600          | (88.584.600)           | 691.327.614          | (214.452.134)          |
|                       | <b>3.336.146.876</b> | <b>(3.315.146.876)</b> | <b>3.917.889.890</b> | <b>(3.441.014.410)</b> |

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                    | 31/12/2022           |                     | 01/01/2022         |                      |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
|                                    | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND     | Giá trị<br>VND     | Dự phòng<br>VND      |
| a) Bên liên quan                   | 238.682.000          | -                   | -                  | -                    |
| Công ty CPĐT phát triển Miền Trung | 238.682.000          | -                   | -                  | -                    |
| b) Bên khác                        | 866.007.637          | (22.000.000)        | 238.492.553        | (114.492.553)        |
| Công ty TNHH Mộc Anh Quân          | 715.000.000          | -                   | -                  | -                    |
| Các đối tượng khác                 | 151.007.637          | (22.000.000)        | 238.492.553        | (114.492.553)        |
|                                    | <b>1.104.689.637</b> | <b>(22.000.000)</b> | <b>238.492.553</b> | <b>(114.492.553)</b> |

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                        | 31/12/2022            |                        | 01/01/2022            |                        |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                        | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        |
| a) Chi tiết theo nội dung                              |                       |                        |                       |                        |
| Dự thu ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i) | 8.267.217.108         | (112.312.248)          | 8.267.217.108         | (112.312.248)          |
| Phải thu theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn (ii)        | 3.000.000.000         | -                      | 3.000.000.000         | -                      |
| Phải thu nhân viên đã nghỉ việc                        | 1.688.000.000         | (1.688.000.000)        | 1.712.835.000         | (1.712.835.000)        |
| Phải thu về tạm ứng                                    | 4.876.470.385         | -                      | 6.387.758.219         | -                      |
| Lãi dự thu                                             | 119.940.085           | -                      | 155.096.385           | -                      |
| Phải thu khác                                          | 1.093.976.861         | (582.935.765)          | 1.191.878.717         | (778.553.978)          |
|                                                        | <b>19.045.604.439</b> | <b>(2.383.248.013)</b> | <b>20.714.785.429</b> | <b>(2.603.701.226)</b> |

|                                                  | 31/12/2022            |                        | 01/01/2022            |                        |
|--------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                  | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
|                                                  | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| <b>b) Chi tiết theo đối tượng</b>                |                       |                        |                       |                        |
| <i>Bên liên quan</i>                             | <b>4.866.237.585</b>  | -                      | <b>6.392.078.731</b>  | -                      |
| - Ông Lê Tiến Hùng                               | 4.858.399.823         | -                      | 5.922.029.426         | -                      |
| - Bà Nguyễn Quỳnh Nga                            | 7.837.762             | -                      | 470.049.305           | -                      |
| <i>Bên khác</i>                                  | <b>14.179.366.854</b> | <b>(2.383.248.013)</b> | <b>14.322.706.698</b> | <b>(2.603.701.226)</b> |
| - Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí | 8.267.217.108         | (112.312.248)          | 8.267.217.108         | (112.312.248)          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh    | 3.000.000.000         | -                      | 3.000.000.000         | -                      |
| - Các khách hàng khác                            | 2.912.149.746         | (2.270.935.765)        | 3.055.489.590         | (2.491.388.978)        |
|                                                  | <b>19.045.604.439</b> | <b>(2.383.248.013)</b> | <b>20.714.785.429</b> | <b>(2.603.701.226)</b> |

(i) Khoản phải thu các nhà đầu tư theo hợp đồng Hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI"). Theo đó, Công ty nhận khoản vốn ủy thác đầu tư từ PSI và sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý khoản dự thu trên (xem trên Thuyết minh 18 (i)).

(ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh ("Công ty Thiên Thanh") về ủy thác quản lý vốn, theo đó, Công ty được hưởng lãi suất cố định theo thời hạn của hợp đồng. Khoản phải thu này đã được bà Hà Phương Mỹ - Phó Giám đốc của Công ty Thiên Thanh đảm bảo bằng tiền đặt cọc để có quyền mua đất tại dự án Khu Đô thị Hòa Quý với số tiền là 2,63 tỷ đồng (Xem Thuyết minh 18 (iii)).

## 8 . NỢ XẤU

|                                                                                                             | 31/12/2022           |                        | 01/01/2022           |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                                                             | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
|                                                                                                             | VND                  | VND                    | VND                  | VND                    |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi |                      |                        |                      |                        |
| - Công ty TNHH Steeltec                                                                                     | 3.226.562.276        | -                      | 3.226.562.276        | -                      |
| - Đối tượng khác                                                                                            | 2.496.939.863        | 3.107.250              | 3.445.365.265        | 512.719.352            |
|                                                                                                             | <b>5.723.502.139</b> | <b>3.107.250</b>       | <b>6.671.927.541</b> | <b>512.719.352</b>     |



9 . HÀNG TỒN KHO

|            | 31/12/2022            |          | 01/01/2022            |          |
|------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|            | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|            | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| Thành phẩm | 19.661.509.468        | -        | 27.380.244.114        | -        |
|            | <b>19.661.509.468</b> | <b>-</b> | <b>27.380.244.114</b> | <b>-</b> |

Hàng tồn kho phản ánh giá trị của thành phẩm bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng (đã hoàn thành chờ bán) thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng được triển khai cho mục đích bán với tổng diện tích là 3.638,70 m<sup>2</sup>, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại 31/12/2022, giá của thành phẩm bất động sản được ghi nhận dựa trên chi phí đã tập hợp được hồ sơ chứng từ đến thời điểm hoàn thành chờ bán và có thể được điều chỉnh bổ sung các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng có liên quan khi tiếp tục phát sinh (nếu có). Dự án vẫn đang được tiếp tục triển khai (Xem chi tiết trên Thuyết minh số 10).

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                              | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | VND                   | VND                   |
| Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i) | 77.265.772.207        | 65.908.705.816        |
|                              | <b>77.265.772.207</b> | <b>65.908.705.816</b> |

(i) Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm 176.450 m<sup>2</sup> đất thương phẩm), mục đích xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất ở, nhà ở, biệt thự, khu thương mại - dịch vụ công cộng mới phù hợp với trọng tâm phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí.
- Tổng mức đầu tư của dự án: 463,463 tỷ VND.

Tổng diện tích đất thương phẩm Công ty đã nhận bàn giao là 104.404,10 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đã chuyển nhượng là 83.425,80 m<sup>2</sup>, trong đó, chuyển nhượng năm 2022 là 1.405,70m<sup>2</sup> (năm 2021 là 3.914,10m<sup>2</sup>). Tổng diện tích chưa chuyển nhượng tại 31/12/2022 là 21.028,3 m<sup>2</sup> (31/12/2021 là 22.434 m<sup>2</sup>).

Năm 2018 và năm 2019, Công ty nhận được thông báo số 8385/UBND-STNMT ngày 30/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng và văn bản số 2830/STC-QLNS ngày 15/08/2019 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất tính cho 80.221,9 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 là 17.182.312.722 VND và 2.159.955.000 VND. Công ty đang ghi nhận tiền sử dụng đất này vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và bắt đầu phân bổ vào giá vốn chuyển nhượng bất động sản cho các lô đất chuyển nhượng trong năm theo phương pháp bình quân trên tổng diện tích đất thương phẩm còn lại từ năm 2021.

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị  | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | Công                  |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
|                               | VND                       | VND                | VND                                | VND                          | VND                   |
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                    |                                    |                              |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 17.064.549.091            | 296.836.364        | 5.620.645.995                      | 137.475.454                  | 23.119.506.904        |
| - Mua trong kỳ                | -                         | -                  | 2.896.437.931                      | 132.030.909                  | 3.028.468.840         |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | (80.700.000)       | (1.792.799.920)                    | (43.961.819)                 | (1.917.461.739)       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>17.064.549.091</b>     | <b>216.136.364</b> | <b>6.724.284.006</b>               | <b>225.544.544</b>           | <b>24.230.514.005</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                    |                                    |                              |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 3.177.807.173             | 257.236.364        | 5.207.244.843                      | 137.475.454                  | 8.779.763.834         |
| - Khấu hao trong kỳ           | 714.400.152               | 28.838.710         | 536.762.622                        | 6.499.199                    | 1.286.500.683         |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | (80.700.000)       | (1.792.799.920)                    | (43.961.819)                 | (1.917.461.739)       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>3.892.207.325</b>      | <b>205.375.074</b> | <b>3.951.207.545</b>               | <b>100.012.834</b>           | <b>8.148.802.778</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                    |                                    |                              |                       |
| Tại ngày đầu kỳ               | 13.886.741.918            | 39.600.000         | 413.401.152                        | -                            | 14.339.743.070        |
| Tại ngày cuối kỳ              | <b>13.172.341.766</b>     | <b>10.761.290</b>  | <b>2.773.076.461</b>               | <b>125.531.710</b>           | <b>16.081.711.227</b> |

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.015.011.085 VND



## 12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                        | Quyền<br>sử dụng đất (i)<br>VND | Phần mềm<br>máy vi tính<br>VND | Cộng<br>VND   |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Nguyên giá TSCĐ        |                                 |                                |               |
| Số dư đầu kỳ           | 1.977.687.881                   | 126.000.000                    | 2.103.687.881 |
| Số dư cuối kỳ          | 1.977.687.881                   | 126.000.000                    | 2.103.687.881 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                                 |                                |               |
| Số dư đầu kỳ           | -                               | 126.000.000                    | 126.000.000   |
| Số dư cuối kỳ          | -                               | 126.000.000                    | 126.000.000   |
| Giá trị còn lại        |                                 |                                |               |
| Tại ngày đầu kỳ        | 1.977.687.881                   | -                              | 1.977.687.881 |
| Tại ngày cuối kỳ       | 1.977.687.881                   | -                              | 1.977.687.881 |

(i) Quyền sử dụng đất của Công ty là Quyền sử dụng đất lâu dài theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CK 771871 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2017, thửa đất số 07 tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại Tập thể Công ty Bao Bì XNK 27/7, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 80 m<sup>2</sup>.

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 126.000.000 VND.

## 13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                            | 31/12/2022<br>VND  | 01/01/2022<br>VND  |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>         |                    |                    |
| Chi phí hoa hồng bán hàng  | 633.948.170        | 633.948.170        |
| Chi phí bảo trì phần mềm   | 3.150.000          | -                  |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 53.222.381         | 7.221.243          |
|                            | <b>690.320.551</b> | <b>641.169.413</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>          |                    |                    |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 911.207.934        | 110.229.446        |
|                            | <b>911.207.934</b> | <b>110.229.446</b> |





**15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                              | 31/12/2022       |                          | 01/01/2022         |                          |
|----------------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
|                                              | Giá trị          | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị            | Số có khả năng<br>trả nợ |
|                                              | VND              | VND                      | VND                | VND                      |
| <b>a) Bên liên quan</b>                      |                  |                          |                    |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung | -                | -                        | 70.302.000         | 70.302.000               |
| <b>b) Bên khác</b>                           |                  |                          |                    |                          |
| Tổng công ty Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI) | -                | -                        | 397.037.025        | 397.037.025              |
| Các đối tượng khác                           | 4.132.912        | 4.132.912                | 14.961.176         | 14.961.176               |
|                                              | <u>4.132.912</u> | <u>4.132.912</u>         | <u>482.300.201</u> | <u>482.300.201</u>       |

**16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                     | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|                     | VND                   | VND                   |
| Ông Lê Nhật         | 5.975.160.430         | 5.975.160.430         |
| Ông Nguyễn Văn Dũng | 4.579.450.094         | 4.579.450.094         |
| Các khách hàng khác | 29.059.873.823        | 28.704.608.261        |
|                     | <u>39.614.484.347</u> | <u>39.259.218.785</u> |

Người mua trả tiền trước ngắn hạn phản ánh các khoản tiền trả trước của các cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng.

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                            | Số phải thu<br>đầu kỳ<br>VND | Số phải nộp<br>đầu kỳ<br>VND | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã thực nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số phải thu<br>cuối kỳ<br>VND | Số phải nộp<br>cuối kỳ<br>VND |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | -                            | 214.934.572                  | 1.614.532.961                  | 1.829.467.533                     | -                             | -                             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 9.309.760.694                | -                            | 1.793.290.409                  | -                                 | 7.516.470.285                 | -                             |
| Thuế thu nhập cá nhân      | -                            | 68.989.730                   | 273.816.834                    | 248.857.580                       | -                             | 93.948.984                    |
| Các loại thuế khác         | -                            | 985.472                      | 94.239.782                     | 94.239.782                        | -                             | 985.472                       |
|                            | <u>9.309.760.694</u>         | <u>284.909.774</u>           | <u>3.775.879.986</u>           | <u>2.172.564.895</u>              | <u>7.516.470.285</u>          | <u>94.934.456</u>             |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



18 . PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                        | 31/12/2022<br>VND     | 01/01/2022<br>VND     |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                     |                       |                       |
| Kinh phí công đoàn                                     | 67.177.577            | 62.711.577            |
| Dự chi ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i) | 8.028.863.835         | 8.028.863.835         |
| Nhận ủy thác quản lý vốn PSI (i)                       | 1.852.176.000         | 1.852.176.000         |
| Nhận vốn ủy thác đầu tư (ii)                           | 7.699.569.991         | 7.699.569.991         |
| Cổ tức phải trả                                        | 10.850.736.869        | 10.855.269.519        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                      | 577.722.025           | 1.970.849.635         |
|                                                        | <b>29.076.246.297</b> | <b>30.469.440.557</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                      |                       |                       |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                           | 100.000.000           | 100.000.000           |
| Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư của cá nhân (iii)      | 4.421.060.000         | 4.421.060.000         |
|                                                        | <b>4.521.060.000</b>  | <b>4.521.060.000</b>  |

(i) Phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") về nhận vốn ủy thác và dự chi ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI có thời hạn thực hiện đến hết năm 2013. Khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên đối tác để xử lý các khoản công nợ trên (Xem Thuyết minh số 04 và 07).

(ii) Khoản nhận vốn ủy thác đầu tư từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo các hợp đồng đã ký kết, theo đó Công ty được hưởng phí ủy thác và không chịu rủi ro từ hợp đồng này (Xem Thuyết minh số 03 và 04).

(iii) Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") với Công ty Cổ phần Bất động sản Vietpol (nay là Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam). Mục đích của Hợp đồng là góp vốn theo tiến độ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Theo Công văn số 01/CV-B&Q và Công văn số 02/CV-B&Q ngày 06/11/2015, Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam đã đề nghị PVIF thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác thay thế.

## 19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

|                        | Vốn đầu tư của CSH | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng            |
|------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                        | VND                | VND                      | VND                                     | VND             |
| Số dư đầu kỳ<br>trước  | 200.622.650.000    | 4.698.241.164            | 8.860.493.891                           | 214.181.385.055 |
| Lãi trong kỳ trước     | -                  | -                        | 18.093.640.985                          | 18.093.640.985  |
| Số dư cuối kỳ<br>trước | 200.622.650.000    | 4.698.241.164            | 26.954.134.876                          | 232.275.026.040 |
| Lãi trong kỳ này       | -                  | -                        | 9.915.084.846                           | 9.915.084.846   |
| Phân phối lợi nhuận    | -                  | 1.225.762.896            | (2.451.525.792)                         | (1.225.762.896) |
| Số dư cuối kỳ          | 200.622.650.000    | 5.924.004.060            | 34.417.693.930                          | 240.964.347.990 |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 30 tháng 06 năm 2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận như sau:

|                                                         | Số tiền<br>VND |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2021 | 26.954.134.876 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                             | 1.225.762.896  |
| Trích quỹ phúc lợi                                      | 1.225.762.896  |

### b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                                       | 31/12/2022<br>VND | Tỷ lệ<br>% | 01/01/2022<br>VND | Tỷ lệ<br>% |
|---------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| Công ty Cổ phần Thương mại Kinh Thành | 20.066.660.000    | 10,00      | 20.066.660.000    | 10,00      |
| Ông Lê Văn Việt                       | 18.600.000.000    | 9,27       | 18.600.000.000    | 9,27       |
| Ông Lê Tiến Hùng                      | 55.918.850.000    | 27,87      | 55.918.850.000    | 27,87      |
| Ông Nguyễn Đức Hoàn                   | 33.333.340.000    | 16,61      | 33.333.340.000    | 16,61      |
| Các cổ đông khác                      | 72.703.800.000    | 36,25      | 72.703.800.000    | 36,25      |
|                                       | 200.622.650.000   | 100,00     | 200.622.650.000   | 100,00     |

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 ngày 12 tháng 01 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn điều lệ thực góp của Công ty là 200.622.650.000 VND.

Trong năm 2010, cổ đông sáng lập của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần PVI) đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC - nay là Ngân hàng thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - PVcomBank) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI). Sau đó, PVFC và PVFI đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu nói trên cho Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành. Trụ sở của Công ty cũng đã thay đổi đến địa chỉ mới là số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Công ty cũng đã nhiều lần đệ trình, gửi công văn lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để thực hiện sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được phản hồi từ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.



c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

|                                                         | Năm 2022        | Năm 2021        |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                         | VND             | VND             |
| <i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>                        |                 |                 |
| - Vốn góp đầu kỳ                                        | 200.622.650.000 | 200.622.650.000 |
| - Vốn góp cuối kỳ                                       | 200.622.650.000 | 200.622.650.000 |
| <i>Cổ tức, lợi nhuận</i>                                |                 |                 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ                     | 10.855.269.519  | 10.881.394.519  |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền                | 4.532.650       | 26.125.000      |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i> | 4.532.650       | 26.125.000      |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối kỳ                    | 10.850.736.869  | 10.855.269.519  |

d) Cổ phiếu

|                                                      | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                  | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ     | 20.062.265 | 20.062.265 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                          | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                      | 20.062.265 | 20.062.265 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                          | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu |            |            |

e) Các quỹ của Công ty

|                       | 31/12/2022    | 01/01/2022    |
|-----------------------|---------------|---------------|
|                       | VND           | VND           |
| Quỹ đầu tư phát triển | 5.924.004.060 | 4.698.241.164 |
|                       | 5.924.004.060 | 4.698.241.164 |

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Ngoại tệ các loại

|     | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-----|------------|------------|
| USD | -          | 128,14     |

b) Nợ khó đòi đã xử lý

|             | 31/12/2022  | 01/01/2022 |
|-------------|-------------|------------|
| Nợ phải thu | 811.907.145 | -          |

21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                            | Năm 2022       | Năm 2021       |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                            | VND            | VND            |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản       | 24.129.222.788 | 57.249.515.353 |
| - <i>Doanh thu được ghi nhận trong năm</i> | 24.129.222.788 | 57.249.515.353 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                 | 20.046.390     | 80.591.384     |
|                                            | 24.149.269.178 | 57.330.106.737 |

**22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                    | Năm 2022             | Năm 2021              |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                    | VND                  | VND                   |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 7.733.096.008        | 30.483.102.266        |
|                                    | <b>7.733.096.008</b> | <b>30.483.102.266</b> |

**23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                    | Năm 2022             | Năm 2021             |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                    | VND                  | VND                  |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 1.177.687.419        | 725.596.489          |
| Lãi bán chứng khoán kinh doanh     | 6.637.986.545        | 5.518.161.103        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia        | 138.995.000          | 271.167.500          |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 234.328.767          | 51.780.822           |
|                                    | <b>8.188.997.731</b> | <b>6.566.705.914</b> |

**24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                             | Năm 2022             | Năm 2021             |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                             | VND                  | VND                  |
| Lỗ bán chứng khoán kinh doanh                               | 4.795.922.045        | 985.071.782          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ                     | 919                  | -                    |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ          | -                    | 65.099               |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 219.421.150          | 1.652.109.121        |
|                                                             | <b>5.015.344.114</b> | <b>2.637.246.002</b> |

**25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                  | Năm 2022             | Năm 2021             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 5.940.359            | 1.564.914            |
| Chi phí nhân công                | 846.754.258          | 1.545.289.277        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 159.734.473          | 159.090.912          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.256.636.354        | 1.708.128.665        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 24.780.069           | 17.471.612           |
|                                  | <b>2.293.845.513</b> | <b>3.431.545.380</b> |

**26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Năm 2022             | Năm 2021             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 572.259.238          | 126.898.629          |
| Chi phí nhân công                | 2.862.596.306        | 2.104.284.458        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.098.571.050        | 719.234.807          |
| Thuế, phí và lệ phí              | 76.219.505           | 28.969.137           |
| Hoàn nhập dự phòng               | (4.601.567)          | -                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.528.956.384        | 1.358.754.606        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 349.665.328          | 131.660.551          |
|                                  | <b>7.483.666.244</b> | <b>4.469.802.188</b> |



**27 . THU NHẬP KHÁC**

|                                                  | Năm 2022             | Năm 2021           |
|--------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                  | VND                  | VND                |
| Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 170.000.000          | -                  |
| Tiền phạt thu được                               | 260.499.328          | 84.905.866         |
| Xử lý công nợ phải trả                           | 1.843.057.385        | -                  |
| Các khoản khác                                   | 11.491.123           | 313.070.884        |
|                                                  | <b>2.285.047.836</b> | <b>397.976.750</b> |

**28 . CHI PHÍ KHÁC**

|                                | Năm 2022           | Năm 2021             |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                | VND                | VND                  |
| Các khoản bị phạt              | 8.838.856          | 756.404.120          |
| Xử lý công nợ phải thu khó đòi | 377.695.412        | -                    |
| Các khoản khác                 | 2.453.343          | 514.085.567          |
|                                | <b>388.987.611</b> | <b>1.270.489.687</b> |

**29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                              | Năm 2022               | Năm 2021               |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                              | VND                    | VND                    |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh ngoài bất động sản</i>  |                        |                        |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                       | 2.860.191.431          | 2.563.460.283          |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                    | 453.446.047            | 1.283.493.819          |
| - Chi phí khác không được trừ                                | 453.446.047            | 1.283.493.819          |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                    | (138.995.000)          | (271.167.500)          |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                                | (138.995.000)          | (271.167.500)          |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                      | 3.174.642.478          | 3.575.786.602          |
| Lỗi kết chuyển                                               | (3.174.642.478)        | (3.575.786.602)        |
| Thu nhập tính thuế                                           | -                      | -                      |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)                  | -                      | -                      |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ                                    | (19.517.062)           | (19.517.062)           |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh ngoài BDS | (19.517.062)           | (19.517.062)           |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>        |                        |                        |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản  | 8.848.183.824          | 19.439.143.595         |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                    | 118.268.222            | 105.670.868            |
| - Chi phí khác không được trừ                                | 118.268.222            | 105.670.868            |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                      | 8.966.452.046          | 19.544.814.463         |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                  | <b>1.793.290.409</b>   | <b>3.908.962.893</b>   |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản              | (9.290.243.632)        | (11.366.073.371)       |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản              | -                      | (1.833.133.154)        |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản             | <b>(7.496.953.223)</b> | <b>(9.290.243.632)</b> |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành                             | 1.793.290.409          | 3.908.962.893          |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ                              | <b>(7.516.470.285)</b> | <b>(9.309.760.694)</b> |



### 30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                  | Năm 2022             | Năm 2021             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 578.199.597          | 128.463.543          |
| Chi phí nhân công                | 3.709.350.564        | 3.649.573.735        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.258.305.523        | 878.325.719          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 3.785.592.738        | 3.066.883.271        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 446.063.335          | 178.101.300          |
|                                  | <b>9.777.511.757</b> | <b>7.901.347.568</b> |

### 31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

#### Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

|                            | Từ 1 năm<br>trở xuống | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                  |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
|                            | VND                   | VND                     | VND        | VND                   |
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b> |                       |                         |            |                       |
| Đầu tư ngắn hạn            | 5.152.932.711         | -                       | -          | 5.152.932.711         |
|                            | <b>5.152.932.711</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>5.152.932.711</b>  |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b> |                       |                         |            |                       |
| Đầu tư ngắn hạn            | 10.488.034.336        | -                       | -          | 10.488.034.336        |
|                            | <b>10.488.034.336</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>10.488.034.336</b> |

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam, như: vay doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị, ....

#### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.



### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

|                                    | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND           |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b>         |                              |                                |                   |                       |
| Tiền và tương đương tiền           | 17.217.764.390               | -                              | -                 | 17.217.764.390        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 16.683.356.426               | -                              | -                 | 16.683.356.426        |
| Các khoản cho vay                  | 11.913.000.000               | -                              | -                 | 11.913.000.000        |
|                                    | <u>45.814.120.816</u>        | <u>-</u>                       | <u>-</u>          | <u>45.814.120.816</u> |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>         |                              |                                |                   |                       |
| Tiền và tương đương tiền           | 30.229.369.664               | -                              | -                 | 30.229.369.664        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 18.587.959.683               | -                              | -                 | 18.587.959.683        |
| Các khoản cho vay                  | 4.900.000.000                | -                              | -                 | 4.900.000.000         |
|                                    | <u>53.717.329.347</u>        | <u>-</u>                       | <u>-</u>          | <u>53.717.329.347</u> |

### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                   | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b>        |                              |                                |                   |                       |
| Vay và nợ                         | -                            | 3.735.449.000                  | -                 | 3.735.449.000         |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 19.528.633.218               | 4.521.060.000                  | -                 | 24.049.693.218        |
|                                   | <u>19.528.633.218</u>        | <u>8.256.509.000</u>           | <u>-</u>          | <u>27.785.142.218</u> |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>        |                              |                                |                   |                       |
| Vay và nợ                         | -                            | 4.190.449.000                  | -                 | 4.190.449.000         |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 21.399.994.767               | 4.521.060.000                  | -                 | 25.921.054.767        |
| Chi phí phải trả                  | 64.800.000                   | -                              | -                 | 64.800.000            |
|                                   | <u>21.464.794.767</u>        | <u>8.711.509.000</u>           | <u>-</u>          | <u>30.176.303.767</u> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**32 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ RIÊNG**

Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

|                                               | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 455.000.000     | 385.000.000     |

**33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

**34 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc đã quyết định trình bày lại thông tin về một số khoản phải trả trong Thuyết minh Phải trả ngắn hạn khác trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

|                                      | Số<br>thuyết<br>minh | Số liệu trên Báo<br>cáo tài chính<br>riêng năm trước<br>VND | Số liệu điều<br>chỉnh<br>VND | Chênh lệch   | Ghi<br>chú |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|------------|
| <b>Phải trả khác ngắn hạn</b>        | <b>18</b>            |                                                             |                              |              |            |
| - Cổ tức phải trả                    |                      | 10.839.398.672                                              | 10.855.269.519               | (15.870.847) |            |
| - Phải trả khác                      |                      | 1.986.720.482                                               | 1.970.849.635                | 15.870.847   |            |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                | <b>19) c</b>         |                                                             |                              |              |            |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ  |                      | 10.866.398.672                                              | 10.881.394.519               | (14.995.847) |            |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối kỳ |                      | 10.840.273.672                                              | 10.855.269.519               | (14.995.847) |            |

Người lập biểu



Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng



Đâu Tô Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



  
Lê Tiến Hùng