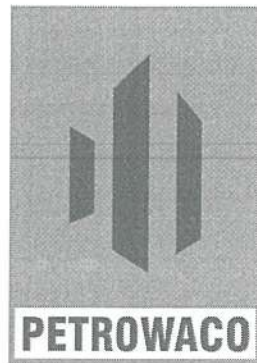


CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

---



# **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN**

**NĂM 2025**

Hà Nội, tháng 05/2025



**DANH MỤC TÀI LIỆU HỌP ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

<b>TT</b>	<b>Tài liệu</b>
1	Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông
2	Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông
3	Báo cáo thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025 của Tổng giám đốc
4	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và định hướng năm 2025
5	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát
6	Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán
7	Báo cáo quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2024 và thông qua dự toán năm 2025
8	Báo cáo thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024
9	Báo cáo thông qua phương án thoái vốn góp đầu tư
10	Báo cáo lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025

**BAN TỔ CHỨC ĐHĐCĐ**





Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2025

**CHƯƠNG TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Thời gian: Từ 8h00' ngày 17 tháng 05 năm 2025.

Địa điểm: Hội trường tầng 5B, Công ty CP bắt động sản Dầu khí, Tòa nhà chung cư C1 Thành Công, P.Thành Công, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội.

TT	Thời gian	Nội dung
1	8h00'-8h30'	Tiếp đón đại biểu và kiểm tra tư cách cổ đông.
2	8h30'-8h40'	- Chào cờ, tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu. - Thông qua biên bản kiểm tra tư cách cổ đông về dự họp. - Thông qua Đoàn chủ tịch chủ trì cuộc họp ĐHĐ cổ đông.
3	8h40'-8h55'	- Giới thiệu cử Thư ký. - Thông qua Ban kiểm phiếu biểu quyết. - Thông qua chương trình và quy chế làm việc của ĐHĐ cổ đông.
4	8h55'-9h10'	Nội dung 1: Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Tổng giám đốc.
5	9h10'- 9h25'	Nội dung 2: Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2024 và định hướng năm 2025.
6	9h25'-9h30'	Nội dung 3: Báo cáo Ban kiểm soát.
7	9h30'-9h45'	Nội dung 4: Trình Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán. Nội dung 5: Trình quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2024 và thông qua dự toán năm 2025.
8	9h45'- 9h50'	Nội dung 6: Trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.
9	9h50'- 9h55'	Nội dung 7: Trình thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ và Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen.
10	9h55' – 10h00'	Nội dung 8: Trình lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025.
11	10h00'-10h15'	NGHỈ GIẢI LAO
12	10h15'-11h00'	Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung 1 đến nội dung 8.
13	11h00'-11h05'	Báo cáo kết quả biểu quyết các nội dung 1 đến nội dung 8.
14	11h05'-11h25'	Thông qua biên bản và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
15	11h25'	Bế mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG**  
**CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**



*Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2025*

**QUY CHẾ  
HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

**CHƯƠNG I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy chế hợp được sử dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (sau đây gọi tắt là Công ty).

**Điều 2.** Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội đồng cổ đông, điều kiện, thủ tục tiến hành Đại hội đồng cổ đông.

**Điều 3.** Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**CHƯƠNG II**

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông**

**4.1. Điều kiện tham dự**

Cổ đông là đại diện pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện cổ đông, một nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 09/04/2025) được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

**4.2. Quyền của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự họp Đại hội đồng cổ đông**

- a. Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- b. Được ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Người được ủy quyền tham dự họp không được ủy quyền lại cho người khác.
- c. Ban tổ chức sẽ thông báo công khai: toàn bộ nội dung chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Tất cả cổ đông đủ điều kiện được tham gia ý kiến trực tiếp hoặc



thông qua đại diện ủy quyền của mình. Tất cả các ý kiến tham gia đều được thảo luận tại Đại hội đồng cổ đông.

d. Tại Đại hội đồng cổ đông, mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải mang theo:

- Giấy ủy quyền đối với trường hợp được ủy quyền tham dự Đại hội (*giấy ủy quyền phải có các nội dung chính theo mẫu do Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí ban hành*);
- Căn cước công dân/Hộ chiếu;

*(Trường hợp cổ đông là cá nhân thì giấy ủy quyền phải được ký bởi cổ đông đó. Trường hợp cổ đông là pháp nhân/tổ chức thì Giấy ủy quyền phải được đóng dấu và ký bởi người đại diện theo pháp luật của pháp nhân/tổ chức đó).*

Cổ đông, đại diện cổ đông xuất trình các giấy tờ trên cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận một (01) Thẻ biểu quyết, một (01) Phiếu biểu quyết (*trên các phiếu có ghi mã số dự họp, nội dung biểu quyết và số lượng cổ phần sở hữu, chữ ký cổ đông/đại diện cổ đông và có dấu treo của Công ty*).

e. Cổ đông đến họp muộn có quyền đăng ký, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội đồng cổ đông, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp để cho họ đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

#### **4.3. Nghĩa vụ của các cổ đông**

- a. Tham gia hoặc ủy quyền tham gia cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- b. Cổ đông tham dự họp khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải được sự đồng ý của Chủ tọa, phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình đã được thông qua. Những vấn đề đã được người trước phát biểu thì không phát biểu lại để tránh trùng lặp. Cổ đông tham dự có thể ghi các nội dung vào Phiếu câu hỏi rồi chuyển cho Thư ký Đại hội đồng cổ đông.
- c. Các cổ đông hay đại diện cổ đông khi tới tham dự cuộc họp phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự với Ban tổ chức.
- d. Nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội đồng cổ đông.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông**

Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 03 người do Hội đồng quản trị quyết định thành lập. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có nhiệm vụ nhận giấy tờ cổ đông đến họp; Phát các tài liệu và Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết; Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa, Đoàn Chủ tịch**

- 6.1. Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT) là chủ tọa theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- 6.2. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao.
- 6.3. Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông có thể trì hoãn Đại hội đồng cổ đông đến một thời điểm khác và tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định nếu nhận thấy rằng:
  - a. Hành vi của những người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở cuộc họp;
  - b. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành một cách hợp lệ.
- 6.4. Đoàn Chủ tịch gồm 3 người được Đại hội đồng cổ đông thông qua, có nhiệm vụ:
  - a. Điều hành các hoạt động của Đại hội đồng cổ đông theo chương trình đã thông qua; Tiến hành các công việc cần thiết để Đại hội đồng cổ đông diễn ra có trật tự, phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.
  - b. Hướng dẫn các cổ đông và cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thảo luận.
  - c. Trình dự thảo và những nội dung cần thiết để Đại hội đồng cổ đông biểu quyết.
  - d. Trả lời những vấn đề do Đại hội đồng cổ đông yêu cầu.

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Thư ký**

- a. Chủ tọa giới thiệu Thư ký (*bao gồm 1 người*).
- b. Thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Đoàn chủ tịch, bao gồm:
  - Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung Đại hội đồng cổ đông.
  - Hỗ trợ Đoàn Chủ tịch công bố dự thảo Biên bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thông báo của Đoàn Chủ tịch đến các cổ đông khi được yêu cầu.
  - Tiếp nhận phiếu câu hỏi của cổ đông/đại diện cổ đông.

## **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu**

- 8.1. Ban kiểm phiếu (*gồm 4 người*) do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu có thể là các cổ đông của Công ty.
- 8.2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:
  - Giới thiệu nội dung, cách ghi phiếu biểu quyết;
  - Giám sát việc biểu quyết của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông;
  - Thực hiện kiểm Thẻ biểu quyết/Phiếu biểu quyết khi thông qua các vấn đề được đưa ra Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua;



- Thông báo kết quả cho Chủ tọa, Thư ký và công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội đồng cổ đông;
- Chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của kết quả kiểm phiếu.

### **CHƯƠNG III**

#### **TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

##### **Điều 9. Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông**

- 9.1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 09/04/2025.
- 9.2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định thì thông báo mời họp lần thứ hai phải được gửi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.
- 9.3. Trường hợp cuộc họp triệu tập lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

##### **Điều 10. Trật tự tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

- Tất cả các cổ đông đến tham dự họp ăn mặc lịch sự.
- Cổ đông dự họp ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban Tổ chức quy định; Tuân thủ việc điều hành của Chủ tọa và Ban Tổ chức.
- Không hút thuốc lá trong phòng họp.
- Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong khi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông diễn ra. Điện thoại di động phải tắt hoặc không để chuông.

##### **Điều 11. Cách thức tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông**

- 11.1. Đại hội đồng cổ đông sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung *(theo nội dung đã gửi các cổ đông)*
- 11.2. Biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông
  - Mỗi cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông được phát 01 thẻ biểu quyết *(màu trắng)* và 01 phiếu biểu quyết *(màu vàng)*, trên đó có ghi mã số cổ đông cùng số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó nắm giữ, chữ ký cổ đông/đại diện cổ đông và có dấu treo của Công ty. Thẻ biểu quyết/Phiếu biểu quyết được sử dụng để biểu quyết thông qua các nội dung trong chương trình họp, cụ thể:

**Điều 12. Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

Các Quyết định, Nghị Quyết tại Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi có số cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết tán thành của tất cả cổ đông dự họp.

**CHƯƠNG IV**

**KẾT THÚC ĐẠI HỘI**

**Điều 13. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

Tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào sổ biên bản của Công ty. Biên bản, nghị quyết cuộc họp được đọc và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp và được lưu giữ vào sổ biên bản của Công ty.

**CHƯƠNG V**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 14.** Quy chế này gồm 5 chương 14 điều, được đọc công khai trước Đại hội đồng cổ đông và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 biểu quyết thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

  
**Thần Thế Sơn**





- **Thẻ biểu quyết:** được in trên giấy **màu trắng**, dùng để biểu quyết thông qua các nội dung sau:
  - ✓ Thông qua Đoàn Chủ tịch;
  - ✓ Thông qua Ban kiểm phiếu;
  - ✓ Thông qua Chương trình của Đại hội đồng cổ đông;
  - ✓ Thông qua Quy chế tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
  - ✓ Khi có ý kiến phát biểu và thông qua ý kiến phát biểu của các cổ đông (nếu có);
  - ✓ Thông qua nội dung Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và thông qua các vấn đề khác theo yêu cầu của Chủ tọa.

Các cổ đông đã đăng ký dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông nếu tự ý ra ngoài và không có mặt khi biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thì coi như đồng ý với các nội dung biểu quyết thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

- **Phiếu biểu quyết:** được in trên giấy **màu vàng**, dùng để biểu quyết thông qua các nội dung chính sau:
  - ✓ Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Tổng giám đốc;
  - ✓ Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2024 và định hướng năm 2025;
  - ✓ Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty;
  - ✓ Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;
  - ✓ Thông qua Tờ trình quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2024 và thông qua dự toán năm 2025;
  - ✓ Thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2024;
  - ✓ Thông qua Tờ trình chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ và Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen;
  - ✓ Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025;

Đối với Phiếu biểu quyết, mỗi vấn đề trên Phiếu biểu quyết có 3 ô trống thể hiện nội dung Tán thành, Không tán thành và Không có ý kiến. Nội dung biểu quyết không hợp lệ là nội dung không có hoặc có nhiều hơn một tình trạng biểu quyết. Khi đó, các nội dung biểu quyết còn lại vẫn hợp lệ và vẫn được tính vào kết quả kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết không hợp lệ là phiếu biểu quyết không có chữ ký của cổ đông/đại diện cổ đông; phiếu bị ghi sai, gạch xóa, sửa chữa, bị rách, bị hỏng; phiếu không có dấu treo của Công ty.

Trong trường hợp phiếu biểu quyết của cổ đông bị ghi sai, gạch xóa, sửa chữa hoặc vô tình bị rách, bị hỏng, cổ đông có quyền đề nghị Ban kiểm phiếu đổi phiếu khác.





Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2025

## **BÁO CÁO**

### **KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**

Thực hiện Điều lệ tổ chức & hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (PETROWACO), thay mặt Ban điều hành, Tổng giám đốc xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) kết quả sản xuất kinh doanh (SXKD) năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

#### **PHẦN I**

#### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024**

Năm 2024 là một năm tiếp tục có nhiều khó khăn, thách thức đối với Công ty, bên cạnh những yếu tố nội tại, nhiều hạn chế chưa được khắc phục thì công tác hoạt động SXKD của Công ty cũng chịu ảnh hưởng rất lớn từ những nguyên nhân khách quan chính: việc giải quyết, tháo gỡ vướng mắc của cấp có thẩm quyền trong quá trình triển khai thực hiện công việc tại các dự án chưa đáp ứng được tiến độ; các đối tác hợp tác đầu tư với Công ty thì gặp nhiều khó khăn trong việc bố trí nguồn tài chính... Trong bối cảnh đó, với sự nỗ lực của Ban điều hành cùng toàn thể CBNV Công ty đã kịp thời có những giải pháp phù hợp, tập trung mọi nguồn lực để triển khai nhiệm vụ SXKD, kết quả chung về công tác SXKD năm 2024 cụ thể như sau:

#### **I. Tổng hợp các chỉ tiêu thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2024**

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch (%)
1	2	3	4	5	6
I	<b>Chỉ tiêu đầu tư phát triển</b>	triệu đồng	<b>14.000</b>	<b>74,6</b>	<b>1</b>
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	triệu đồng	13.000	74,6	1
1.1	Dự án Tân Thành	triệu đồng	3.000	0	

1.2	Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng	triệu đồng	10.000	74,6	1
2	Công tác phát triển dự án	triệu đồng	1.000	0	
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác</b>	triệu đồng	<b>52.456</b>	<b>19.569</b>	37
<b>1</b>	<b>Doanh thu từ các công trình, dự án</b>	triệu đồng	<b>51.856</b>	<b>11.103</b>	21
1.1	Dự án 97 - 99 Láng Hạ	triệu đồng	51.256	10.488	20
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	triệu đồng	43.369	195	
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	triệu đồng	7.887	10.293	131
1.2	Dự án Tân Thành	triệu đồng	600	615	103
<b>2</b>	<b>Doanh thu từ hoạt động tài chính</b>	triệu đồng	<b>600</b>	<b>8.466</b>	1.411
<b>III</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	triệu đồng	<b>37.153</b>	<b>10.486</b>	28
1	Giá vốn hàng bán Dự án 97 - 99 Láng Hạ	triệu đồng	36.675	10.078	27
1.1	Giá vốn kinh doanh bất động sản	triệu đồng	30.380	6	
1.2	Giá vốn cung cấp dịch vụ	triệu đồng	6.295	10.072	160
2	Giá vốn Dự án Tân Thành	triệu đồng	478	408	85
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu chi phí</b>	triệu đồng	<b>5.322</b>	<b>11.191</b>	210
1	Chi phí quản lý doanh nghiệp	triệu đồng	5.322	11.282	212
2	Chi phí tài chính	triệu đồng	0	-91	
<b>V</b>	<b>Chỉ tiêu lợi nhuận thuần</b>	triệu đồng	<b>9.980</b>	<b>-2.108</b>	
1	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	triệu đồng	9.980	-2.108	
<b>VI</b>	<b>Lợi nhuận khác</b>	triệu đồng	<b>0</b>	<b>-6</b>	

1	Thu nhập khác	triệu đồng	0	0	
2	Chi phí khác	triệu đồng	0	6	
<b>VII</b>	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	triệu đồng	<b>9.980</b>	<b>-2.114</b>	
<b>VIII</b>	<b>Thuế TNDN</b>	triệu đồng	<b>1.996</b>	<b>0</b>	
<b>IX</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	triệu đồng	<b>7.984</b>	<b>-2.114</b>	
1	Lợi nhuận phân phối cho bên liên danh (45% lợi nhuận được phân chia từ Dự án 97 - 99 Láng Hạ)	triệu đồng	5.429	334	6
2	Lợi nhuận sau thuế của Petrowaco	triệu đồng	2.555	-2.448	
<b>X</b>	<b>Cổ tức</b>	%	0	0	
<b>XI</b>	<b>Các khoản phải nộp ngân sách</b>	triệu đồng	3.500	123	4

## **II. Kết quả thực hiện theo các lĩnh vực, công tác SXKD**

### **1. Lĩnh vực triển khai các dự án đầu tư**

Một số nội dung chính trọng tâm tại các dự án

#### **1.1 Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội**

- Tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư lần đầu và bầu Ban quản trị theo quy định; hoàn thành bàn giao hạng mục “Phòng sinh hoạt cộng đồng, toàn bộ hồ sơ pháp lý, diện tích chung của Tòa nhà” cho Ban quản trị theo quy định.

- Triển khai công tác:

+ Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà & quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đối với các hộ dân tái định cư;

+ Triển khai quyết toán các gói thầu của dự án;

+ Số tiền tiền kinh phí bảo trì 2% của các hộ dân tái định cư còn phải thu là 2,1 tỷ đồng; tiền thuê đất hàng năm phân bổ cho các chủ sở hữu tại dự án còn phải thu khoảng 2,8 tỷ đồng;

- Công tác quản lý sau đầu tư:

+ Chỉ đạo, giám sát và phối hợp với đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện công tác quản lý vận hành sau đầu tư đảm bảo hiệu quả, an toàn.

+ Thực hiện bảo trì, bảo hành (các hệ thống PCCC và tăng áp hút khói, máy phát điện, thang máy, cấp phép môi trường...) theo quy định.



- Công tác bàn giao diện tích 629 m<sup>2</sup> cho thành phố: trong năm 2024, Công ty đã và vẫn thường xuyên bám sát, gấp gờ, đôn đốc, giải trình, trao đổi từ cấp chuyên viên đến lãnh đạo; tuy nhiên việc giải quyết tháo gỡ của cấp có thẩm quyền rất chậm. Ngày 02/04/2024, Liên ngành do Sở Xây dựng chủ trì đã họp và thống nhất nội dung để Sở Xây dựng báo cáo UBND Thành phố Hà Nội; ngày 10/03/2025 Sở Xây dựng thay mặt liên ngành có văn bản số 1795/SXD-QLN báo cáo UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương để Công ty Petrowaco bàn giao lại diện tích văn phòng tại tầng 7 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ cho Thành phố quản lý theo quy định. Hiện nay, UBND Thành phố Hà Nội vẫn chưa có quyết định chính thức về nội dung này.

#### 1.2 Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng

- Hoàn thành công tác xin ý kiến các Chủ sở hữu về Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc điều chỉnh (số phiếu đồng ý 49/60 đạt tỷ lệ 81,7%) và báo cáo cấp có thẩm quyền theo qui định.

- Làm việc với các bộ phận chuyên môn, Sở Xây dựng về việc chấp thuận điều chỉnh và gia hạn thời gian thực hiện Dự án báo cáo UBND Thành phố: Ngày 19/02/2025, UBND Thành phố Hà Nội đã có Thông báo số 02/TB-VP trong đó có nội dung đồng ý về chủ trương cho Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí tiếp tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng cải tạo lại chung cư cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng trên cơ sở pháp lý dự án đầu tư đã được phê duyệt.

#### 1.3 Dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Công ty đã làm việc với Tổng Công ty PVFCCo:

+ Hoàn thành việc Tổng Công ty PVFCCo chuyển trả cho Petrowaco tiền thuê đất, thuê đất phi nông nghiệp mà PVFCCo có trách nhiệm phải nộp, với tổng số tiền là 1,04 tỷ đồng.

+ Nghiên cứu đánh giá tính pháp lý và xây dựng phương án giải quyết đối với việc bàn giao lô đất TDTT, Trạm Y tế cho Tổng Công ty PVFCCo tại Biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/03/2008 đảm bảo đúng qui định pháp luật và hài hòa lợi ích của các bên.

- Hoàn thành hồ sơ gửi và làm việc với các bộ phận chuyên môn Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý, hiện nay hồ sơ vẫn đang trong quá trình xem xét xử lý.

- Làm việc và có văn bản gửi Cục Thuế Phú Mỹ về trách nhiệm của Cục Thuế Phú Mỹ trong việc xác định và thông báo tiền thuê đất hàng năm theo quy định.

- Thị trường cho thuê/khai thác kinh doanh đối với văn phòng, nhà hàng, thương mại tại địa bàn Thị xã Phú Mỹ năm 2024 cũng trầm lắng, ít giao dịch. Do đó cũng ảnh hưởng đến hiệu quả kinh tế khi đầu tư, kinh doanh lô đất văn phòng, nhà hàng, thương mại; vì vậy nội dung này chưa thực hiện được theo kế hoạch.

#### 1.4 Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Hà Nội

- Làm việc với liên danh đầu tư:

+ Ghi nhận lợi nhuận của dự án tạm tính tới thời điểm hiện tại là: 22,41 tỷ đồng và tạm phân bổ lợi nhuận cho các bên theo tỷ lệ vốn góp, trong đó Công ty Petrowaco là 7,47 tỷ đồng.

+ Thu hồi toàn bộ phần vốn góp của Petrowaco là: 10,6 tỷ đồng.

+ Hoàn thành việc phân chia cho Petrowaco lợi nhuận sau đầu tư tạm tính đến hết ngày 31/12/2023 theo tỷ lệ góp vốn là: 0,5 tỷ đồng.

- Thanh toán tiền tạm cư của Dự án: nội dung này đã kéo dài nhiều năm và hiện các Sở ngành vẫn chưa có quyết định cuối cùng, mặc dù trong năm 2024 liên danh đầu tư vẫn thường xuyên bám sát UBND Thành phố, Sở Xây dựng Hà Nội

- Công tác quản lý sau đầu tư: phối hợp cùng liên danh đầu tư triển khai công tác khai thác kinh doanh sau đầu tư tại dự án đảm bảo hiệu quả.

## **2. Về lĩnh vực tài chính**

2.1 Công tác thu hồi công nợ không đạt được theo kế hoạch, không thu hồi thêm được công nợ. Mặc dù Công ty vẫn thường xuyên đôn đốc, có nhiều văn bản, nhiều cuộc họp trực tiếp để thu hồi công nợ.

- Công nợ đối với Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (Dự án Khu nhà ở Dầu khí Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình)

+ Số tiền công nợ còn phải thu hồi của Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình là 8,6 tỷ đồng (trong đó có 2,1 tỷ đồng tiền lãi phạt chậm trả tạm tính của khoản tiền lợi thế dự án).

+ Dự án do Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình làm chủ đầu tư chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nên chưa có doanh thu vì vậy chưa thực hiện được việc thanh toán khoản công nợ cho Công ty Petrowaco.

- Công nợ tại Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (Dự án đầu tư xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc)

+ Số tiền công nợ còn phải thu hồi tính đến 31/12/2024 là 15,6 tỷ đồng (bao gồm tiền gốc, tiền chi phí vốn và tiền lãi phạt chậm thanh toán).

+ Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã không thực hiện đúng nội dung Biên bản thanh lý Hợp đồng Hợp tác đầu tư đã ký ngày 23/03/2023 và các cam kết. Công ty đã kiến nghị đề xuất và HĐQT Công ty thống nhất tiến hành khởi kiện nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty theo quy định của Pháp luật.

### **2.2 Công tác quản lý tài chính**

- Công tác hạch toán kế toán được thực hiện theo đúng quy định, việc lập và kiểm toán các báo cáo tài chính đảm bảo đúng tiến độ, đảm bảo việc công bố thông tin theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Công tác nghiệm thu thanh toán, quyết toán, thu hồi vốn vẫn được quan tâm thực hiện, tuy nhiên việc quyết toán tại Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1



Thành Công, Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ chậm và không đạt theo kế hoạch.

### **3. Công tác tổ chức nhân sự, chế độ chính sách với người lao động**

- Trong năm 2024, Công ty tiếp tục sắp xếp lại tổ chức nhân sự, các Phòng, Chi nhánh nhằm nâng cao năng lực của CBNV và đáp ứng yêu cầu thực tế của công việc. Thực hiện tiết giảm chi phí quản lý, chi phí thường xuyên đến mức tối thiểu.

- Thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động về lương, BHXH và các chế độ phúc lợi khác theo quy định. Công ty không xảy ra tình trạng nợ lương, nợ bảo hiểm.

### **III. Đánh giá về kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2024**

- Năm 2024, công tác SXKD đạt lợi nhuận sau thuế tính đến ngày 31/12/2024 là 3.227 triệu đồng/2.555 triệu đồng theo kế hoạch. Tuy nhiên, trong suốt năm 2024 và đến hiện nay Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã không trả nợ theo đúng Biên bản thanh lý Hợp đồng Hợp tác đầu tư đã ký ngày 23/03/2023 và các cam kết, do vậy theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 phải trích lập dự phòng với số tiền 5.852 triệu đồng (*trích lập dự phòng 50% số nợ gốc, chưa bao gồm số tiền chi phí vốn và lãi phạt chậm thanh toán*). Vì vậy, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2024 lỗ 2.448 triệu đồng, không đạt theo kế hoạch.

- Ngoài chỉ tiêu lợi nhuận thì một số chỉ tiêu quan trọng như doanh thu, đầu tư phát triển không đạt theo kế hoạch năm:

+ Chỉ tiêu doanh thu không đạt với lý do chính là do việc hoàn trả 629,37 m2 sàn văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước chưa được giải quyết; do vậy không ghi nhận được doanh thu đối với diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ.

+ Chỉ tiêu đầu tư phát triển không đạt là do vướng mắc pháp lý tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng; Sự giải quyết chậm trễ của các cơ quan có thẩm quyền dẫn đến không triển khai được công tác đầu tư tại hai dự án.

- Một số chỉ tiêu quan trọng của kế hoạch năm 2024 không đạt được với nguyên nhân chính, chủ yếu là do: vướng mắc pháp lý, phụ thuộc ý kiến của Cơ quan quản lý Nhà nước, công tác giải quyết của các Cơ quan quản lý Nhà nước rất chậm, chưa quyết liệt và chưa thực sự tháo gỡ các vướng mắc cho Công ty cho dù Công ty vẫn thường xuyên bám sát, tập trung tháo gỡ, tiếp cận trực tiếp, thường xuyên các cán bộ, chuyên viên, lãnh đạo các Sở ngành; các Công ty có công nợ với Petrowaco hiện tại gặp khó khăn trong quá trình triển khai các dự án do họ là chủ đầu tư, không bố trí được nguồn tài chính để thanh toán công nợ như đã cam kết.

## PHẦN II

### XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Căn cứ trên cơ sở công tác triển khai các dự án trong năm 2024, tình hình kinh tế xã hội, các chính sách mới của Chính phủ (sát nhập tinh gọn bộ máy chính quyền các cấp, các Luật và quy định mới), Công ty dự kiến định hướng năm 2025 sẽ tập trung vào các nội dung trọng tâm sau đây:

- Tập trung cao độ cho việc thu hồi các nguồn tiền phải thu cho Công ty để đảm bảo nguồn vốn, dòng tiền phục vụ công tác SXKD và triển khai các dự án của Công ty (công tác thu hồi công nợ, công tác quyết toán tại các dự án đã hoàn thành).

- Tiếp tục triển khai hai dự án, Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng và Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, trong đó tập trung đẩy nhanh tháo gỡ pháp lý (gia hạn thực hiện Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng, triển khai công tác GPMB; thủ tục hồ sơ bàn giao hệ thống HTKT tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành);

- Giải quyết các tồn tại, vướng mắc tại các dự án đã hoàn thành (Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ, Dự án C1 Thành Công)

- Tăng cường công tác quản lý sau đầu tư, đẩy mạnh công tác bán hàng đối với các sản phẩm còn lại tại các dự án.

#### I. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu đầu tư phát triển</b>	triệu đồng	<b>74,6</b>	<b>9.500</b>
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	triệu đồng	74,6	9.500
1.1	Dự án Tân Thành	triệu đồng	0	6.500
1.2	Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng	triệu đồng	74,6	3.000
2	Công tác phát triển dự án	triệu đồng	0	0
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác</b>	triệu đồng	<b>19.569</b>	<b>27.358</b>
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	triệu đồng	11.103	26.858
1.1	Dự án 97 - 99 Láng Hạ	triệu đồng	10.488	26.158



	Doanh thu kinh doanh bất động sản	triệu đồng	195	17.084
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	triệu đồng	10.293	9.074
1.2	Dự án Tân Thành	triệu đồng	615	200
1.3	Dự án C1 Thành Công	triệu đồng	0	500
<b>2</b>	<b>Doanh thu từ hoạt động tài chính</b>	triệu đồng	<b>8.466</b>	<b>500</b>
<b>III</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	triệu đồng	<b>10.486</b>	<b>13.905</b>
1	Giá vốn hàng bán Dự án 97 - 99 Láng Hạ	triệu đồng	10.078	13.905
1.1	Giá vốn kinh doanh bất động sản	triệu đồng	6	5.207
1.2	Giá vốn cung cấp dịch vụ	triệu đồng	10.072	8.698
2	Giá vốn Dự án Tân Thành	triệu đồng	408	0
3	Giá vốn Dự án C1 Thành Công	triệu đồng	0	0
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu chi phí</b>	triệu đồng	<b>11.191</b>	<b>5.170</b>
1	Chi phí quản lý doanh nghiệp	triệu đồng	11.282	5.170
2	Chi phí tài chính	triệu đồng	-91	0
<b>V</b>	<b>Chỉ tiêu lợi nhuận thuần</b>	triệu đồng	<b>-2.108</b>	<b>8.284</b>
1	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	triệu đồng	-2.108	8.284
<b>VI</b>	<b>Lợi nhuận khác</b>	triệu đồng	<b>-6</b>	<b>0</b>
1	Thu nhập khác	triệu đồng	0	0
2	Chi phí khác	triệu đồng	6	0
<b>VII</b>	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	triệu đồng	<b>-2.114</b>	<b>8.284</b>



VIII	Thuế TNDN	triệu đồng	0	1.657
IX	Lợi nhuận sau thuế	triệu đồng	-2.114	6.627
1	Lợi nhuận phân phối cho bên liên danh (45% lợi nhuận được phân chia từ Dự án 97 - 99 Láng Hạ)	triệu đồng	334	4.591
2	Lợi nhuận sau thuế của Petrowaco	triệu đồng	-2.448	2.036
X	Cổ tức	%	0	0
XI	Các khoản phải nộp ngân sách	triệu đồng	123	2.500

## II. Các giải pháp thực hiện

### 1. Lĩnh vực triển khai các dự án đầu tư

Một số nội dung chính, trọng tâm tại các Dự án

#### 1.1 Dự án xây dựng lại Khu tập thể cũ 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng

- Làm việc với các Sở Ngành và UBND thành phố Hà Nội:
- + Hoàn thiện văn bản pháp lý sau khi được UBND Thành phố đồng ý chủ trương cho tiếp tục thực hiện dự án tại Thông báo số 02/TB-VP ngày 19/02/2025.
- + Chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc.
- + Tiếp tục triển khai công tác GPMB

#### 1.2 Dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Làm việc với Sở Xây dựng, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và các đơn vị liên quan để thực hiện công tác bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định.
- Tìm kiếm, nghiên cứu phương án khai thác kinh doanh lô đất TTTM, văn phòng tại dự án.
- Làm việc với Tổng Công ty PVFCCo về phương án giải quyết đối với Lô đất: TDTT, trạm Y tế đã bàn giao cho Tổng Công ty PVFCCo đảm bảo đúng quy định của Pháp luật và hài hòa lợi ích của các bên.

### 2. Chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận năm 2025

Doanh thu năm 2025 chủ yếu lấy từ Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 - 99 Láng Hạ và một phần công tác quản lý sau đầu tư tại các dự án đã hoàn thành, với chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế khoảng 2.036 triệu đồng.

- Tập trung cao độ, thường xuyên bám sát, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng và UBND Tp Hà Nội để giải quyết dứt điểm việc bàn giao 629,37m<sup>2</sup> sàn văn phòng cho Nhà Nước để có cơ sở bàn giao sàn TMDV tại tầng 1 cho khách hàng, thu hồi nguồn tiền và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận.

- Chỉ đạo sát sao và giao nhiệm vụ gắn với trách nhiệm cho lãnh đạo và cán bộ thực hiện để hoàn thành công tác quyết toán vốn đầu tư và tiến hành phân chia lợi nhuận tại Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 - 99 Láng Hạ.

### **3. Công tác quản lý sau đầu tư**

- Hoàn thành công tác bàn giao cho Ban quản trị Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ quản lý vận hành theo qui định; Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà & quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho các hộ dân tái định cư và văn phòng, thương mại tại Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 - 99 Láng Hạ và Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công.

- Tổ chức quản lý, xây dựng phương án kinh doanh, khai thác sau đầu tư đối với các sản phẩm tại các dự án đã hoàn thành, kết thúc đầu tư nhằm đạt hiệu quả doanh thu cao nhất: Dự án 97 - 99 Láng Hạ (*Trông giữ xe ô tô tại tầng hầm B2-B3, Thương mại dịch vụ tại tầng hầm B1*); Dự án C1 Thành Công (*kinh doanh khai thác phần diện tích chung của các Bên liên danh, tầng hầm trông giữ xe ô tô và các sản phẩm còn lại*); Dự án Tân Thành (*khai thác cho thuê/hợp tác đầu tư đối với Lô đất TTTM - Văn phòng*).

### **4. Công tác thu hồi công nợ**

Đây được xác định là một trong những nội dung trọng tâm của năm 2025 nhằm thu hồi nguồn tiền, phục vụ công tác SXKD của Công ty.

- Đối với công nợ tại Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình: giao trách nhiệm cụ thể cho lãnh đạo đơn vị và cán bộ phụ trách thường xuyên nắm bắt thông tin, cập nhật tình hình hoạt động, kinh doanh tại dự án của đối tác để kịp thời có biện pháp xử lý, thu hồi nợ ngay khi đủ điều kiện.

- Đối với công nợ của Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc: triển khai công tác khởi kiện ra Tòa án dân sự để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty theo quy định.

### **5. Về lĩnh vực tài chính**

#### **5.1 Công tác đầu tư**

- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 đã chấp thuận chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC) và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ. Tuy nhiên, trong năm 2024 Công ty vẫn chưa thực hiện được công tác thoái vốn do giá trị cổ phiếu tại các đơn vị đó thấp và là các đơn vị được ít nhà đầu tư quan tâm.

- Năm 2025, Công ty CP Bất động sản Dầu khí kiến nghị ĐHĐCĐ tiếp tục chấp thuận chủ trương thoái vốn và giao Hội đồng quản trị Công ty quyết định phương án thoái vốn tại hai Công ty trên (Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC) và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ trên cơ sở tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành

#### **5.2. Quản lý tài chính**

- Công ty tiếp tục chủ động đề ra các giải pháp tích cực đảm bảo cung cấp đủ, kịp thời nhu cầu vốn, sử dụng vốn hiệu quả phục vụ công tác SXKD của Công ty.

- Tiếp tục thực hiện các giải pháp thực hành tiết kiệm, chống lãng phí; tiết giảm chi phí quản lý, chi phí thường xuyên đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế, kế hoạch SXKD của Công ty.



## 6. Công tác chi trả cổ tức

Đối với việc chi trả cổ tức còn lại của năm 2019, năm 2020: Công ty kiến nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 32/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/05/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, chấp thuận chủ trương ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chi trả cổ tức còn lại của năm 2019 và cổ tức của năm 2020 khi đảm bảo nguồn tài chính và đủ điều kiện chi trả theo quy định.

## 7. Công tác tổ chức nhân sự

- Tiếp tục sắp xếp hợp lý, hiệu quả nguồn nhân lực theo hướng tinh gọn đảm bảo phù hợp và đáp ứng với yêu cầu công việc, kế hoạch SXKD năm 2025 của Công ty.

- Thực hiện phương án trả lương, thưởng, gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc; đánh giá kết quả hoàn thành công việc hàng tháng, hàng quý; giao nhiệm vụ gắn với trách nhiệm và kết quả thực hiện từ lãnh đạo đến các cán bộ chủ chốt và CBNV trong toàn Công ty.

- Đảm bảo các quyền lợi về bảo hiểm, chế độ phúc lợi khác tốt nhất cho người lao động.

Trên đây là kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025, Công ty kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 xem xét, thông qua.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**BẤT ĐỘNG SẢN**  
**ĐẦU TƯ**  
**ĐIỀU HÀNH - TP. HỒ CHÍ MINH**  
**Nguyễn Thái Hoàng**



Số: 22/2025/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2025

## **BÁO CÁO**

### **Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và định hướng năm 2025**

#### **Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**

Nền kinh tế toàn cầu năm 2024 đã có những chuyển biến tích cực và dần lấy lại đà phục hồi. Tuy vậy, tốc độ tăng trưởng vẫn còn chậm do chịu ảnh hưởng căng thẳng địa chính trị kéo dài. Trong bối cảnh đó, dù phải đối diện với rất nhiều thách thức, biến động nhưng với sự điều hành chính sách linh hoạt và quyết liệt của Chính phủ, Việt Nam vẫn hoàn thành mục tiêu tăng trưởng do Quốc hội đặt ra và tiếp tục là điểm sáng về kinh tế trong khu vực và trên thế giới. Trong năm 2024, GDP của nước ta ước tính tăng 7,09% so với năm trước.

Tuy nhiên, năm 2024 do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, hoạt động của các cơ quan quản lý trong hoạt động đầu tư rất ì trệ mặc dù Chính phủ kêu gọi cải cách, điều chỉnh nhưng hiệu quả chưa cao. Việc giải quyết các khâu còn triển khai rất chậm, không hiệu quả, lòng vòng làm doanh nghiệp tổn rất nhiều công sức và thời gian.

Là Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển vì vậy những nguyên nhân trên cũng đã tác động, ảnh hưởng lớn tới hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã luôn kịp thời nắm bắt diễn biến thị trường, tập trung chỉ đạo, triển khai thực hiện đầy đủ các nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) nhằm đảm bảo tính an toàn, bền vững, hiệu quả trong hoạt động SXKD của Công ty; tuy nhiên do nhiều nguyên nhân khách quan, chủ quan Công ty đã không hoàn thành được hết các chỉ tiêu đã đặt ra trong năm 2024.

Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của HĐQT năm 2024 và xây dựng trọng tâm kế hoạch hoạt động năm 2025.



## Phần thứ nhất

### HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024

#### I. Về cơ cấu tổ chức của Hội đồng quản trị:

ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã bầu 05 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026. Nhân sự hiện nay của HĐQT Công ty gồm có 05 thành viên:

TT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT
3	Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
5	Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT

#### II. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024

- HĐQT đã thực hiện việc phân công nhiệm vụ tới từng thành viên Hội đồng quản trị đảm bảo phát huy năng lực, kinh nghiệm của từng cá nhân. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ các thành viên HĐQT luôn thể hiện vai trò cá nhân, tinh thần trách nhiệm với các nhiệm vụ được phân công nhằm thực hiện tốt nhiệm vụ và quyền hạn của thành viên HĐQT, nhằm kịp thời đưa ra các chủ trương, nghị quyết cho hoạt động quản lý, giám sát và chỉ đạo Ban điều hành Công ty.

- Việc triệu tập các cuộc họp trực tiếp và các cuộc họp thông qua lấy phiếu ý kiến bằng văn bản được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế hoạt động của HĐQT, tài liệu được gửi đầy đủ, đúng thời hạn đến các thành viên HĐQT.

- HĐQT hoạt động đã nghiêm túc chấp hành Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong việc quản lý, giám sát và chỉ đạo bằng các Nghị quyết/Quyết định tuân thủ đúng theo Điều lệ tổ chức, các quy chế, quy định của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. HĐQT hoạt động trên cơ sở luôn tôn trọng nguyên tắc làm việc tập thể.

- Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành họp 13 phiên, trong đó có 04 phiên họp trực tiếp và 09 phiên lấy phiếu xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để kịp thời giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty đạt hiệu quả và đúng tiến độ (*đính kèm Phụ lục 01 các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành trong năm 2024*).

- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình thông qua việc hỗ trợ tích cực cho công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc, có những chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban giám đốc trong việc tổ chức, triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ.

- Các thành viên HĐQT thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, trung thực, vì lợi ích cao nhất của cổ đông và Công ty. Luôn chịu trách nhiệm cá nhân về phần việc của mình và cùng chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ. Các Nghị quyết,

Quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất 100% hoặc đa số các ý kiến của các thành viên.

- Thông qua báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo công tác rà soát Nợ phải thu tại các dự án đầu tư (dự án Hòa Bình, dự án chợ Giang), công tác khai thác quản lý sau đầu tư của các dự án hoàn thành (dự án 97 – 99 Láng Hạ, dự án C1 Thành Công), công tác tìm kiếm các dự án mới phù hợp với tình hình tài chính, nguồn vốn của Công ty ...

- Rà soát, hủy bỏ các quy chế, quy định không phù hợp với pháp luật hiện hành nhằm phục vụ tốt hơn cho hoạt động giám sát, chỉ đạo Ban điều hành Công ty.

### **III. Công tác giám sát, đánh giá hoạt động của Ban điều hành**

#### **1. Giám sát hoạt động của Ban điều hành**

Năm 2024, HĐQT thực hiện công tác giám sát Ban điều hành thông qua việc:

- Giám sát việc thực hiện Điều lệ Công ty; Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT ban hành; các quy chế, quy định của Công ty do HĐQT ban hành;

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện và tiến độ hoàn thành các chỉ tiêu SXKD mà Ban điều hành Công ty đã đặt ra; đặc biệt tập trung công tác thu hồi Nợ tại các dự án đầu tư, công tác quản lý sau đầu tư của các dự án hoàn thành.

- Đồng thời, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện các bước trong quá trình thực hiện, triển khai các dự án đầu tư, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu. Ngoài ra, HĐQT luôn yêu cầu Ban điều hành Công ty báo cáo thường kỳ và đột xuất kết quả kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty.

- Trong năm qua, Ban điều hành Công ty đã nỗ lực tổ chức, triển khai thực hiện đúng các chủ trương từ các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ; điều hành linh hoạt trong các hoạt động mọi mặt của Công ty; có những quyết định kịp thời đối với các công việc thuộc thẩm quyền và thực hiện tốt các quy chế, quy định của Công ty...v.v

- Trong năm HĐQT đã ban hành 07 Nghị quyết, 08 Quyết định để triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ. Ban điều hành đã triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; tuy nhiên tốc độ triển khai còn chậm và có nhiều công việc chưa đảm bảo theo yêu cầu của HĐQT tại các Nghị quyết, Quyết định như: việc giải quyết việc chậm tiến độ thi công công tác quyết toán dự án hoàn thành tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ chưa đúng tiến độ; chưa mạnh dạn đề xuất, báo cáo phương án thu hồi nợ tại các dự án đầu tư; chưa hoàn tất việc rà soát, chỉnh sửa đồng bộ các Quy chế, Quy định của Công ty...

#### **2. Kết quả thực hiện**

HĐQT nhất trí với nhận định tình hình và đánh giá của Ban điều hành Công ty về các mặt hoạt động và kết quả đối với từng lĩnh vực được nêu trong báo cáo của Tổng giám đốc Công ty.

Cụ thể như sau:



## 2.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu năm 2024

*Đơn vị tính: triệu đồng*

TT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1	Giá trị đầu tư phát triển	14.000	74,6	1
2	Doanh thu	52.456	19.569	37
3	Lợi nhuận trước thuế	9.980	(2.114)	
4	Lợi nhuận sau thuế	7.984	(2.114)	
5	Nộp NSNN	3.500	123	4
6	Tỷ lệ chia cổ tức	0	0	0

## 2.2. Kết quả thực hiện các dự án đầu tư

Đây là hoạt động chính của Công ty, tuy nhiên trong những năm gần đây việc tìm kiếm, triển khai thực hiện dự án mới rất khó khăn. Do vậy, chú trọng đến công tác khai thác, quản lý hoạt động sau đầu tư và khai thác, kinh doanh đối với các sản phẩm còn lại tại các dự án hoàn thành; đồng thời tập trung mọi nỗ lực để triển khai Dự án 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội; kinh doanh khai thác tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ: đã tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư, thành lập được Ban quản trị Tòa nhà; thực hiện và hoàn thành được một phần công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản; chỉ đạo, giám sát thực hiện tốt công tác vận hành quản lý sau đầu tư của Tòa nhà; công tác quyết toán dự án chưa hoàn thành ...

- Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công: đã phối hợp với liên danh thu hồi toàn bộ tiền góp vốn, tạm phân chia lợi nhuận đầu tư, sau đầu tư cho các bên.

- Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng: triển khai từ năm 2008 đến nay. Năm 2019 đã được UBND TP Hà Nội gia hạn thực hiện dự án và năm 2025 UBND TP Hà Nội lại chấp thuận gia hạn triển khai dự án.

- Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: thu hồi được một phần chi phí tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp thuộc trách nhiệm của Tổng Công ty PVFCCo; đang triển khai công tác bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý; nghiên cứu phương án kinh doanh đối với lô đất văn phòng, TTTM...

## 2.3 Công tác tài chính

Công tác thu hồi công nợ tại các dự án đầu tư (Dự án Hòa Bình, Dự án chợ Giang) chưa thực hiện được do các đối tác nợ gặp khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

Công tác hạch toán kế toán, lập báo cáo được thực hiện đúng theo các quy định hiện hành.

## 2.4 Các công tác khác



Thực hiện công tác công bố thông tin thường kỳ, bất thường đúng theo quy định của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện việc tiết giảm chi phí, tinh giản bộ máy nhân sự đáp ứng nhu cầu SXKD từng thời điểm trong năm.

Các chế độ chính sách, đời sống vật chất cũng như tinh thần cho người lao động được đảm bảo.

Duy trì thực hiện tốt Nội quy lao động và tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp trong toàn Công ty.

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, nộp các khoản thuế đúng hạn.

#### **IV. Chi phí hoạt động và Thù lao/thu nhập của HĐQT, BKS năm 2024**

Thực hiện theo Nghị quyết số 32/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/05/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

Tổng số thù lao/thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2024 phải trả: 571.100.000 đồng

Số thù lao/thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2024 đã trả: 571.100.000 đồng.

*(Chi tiết tại Phụ lục 02 Bảng quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2024 đính kèm)*

#### **V. Tiền lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc năm 2024**

Tổng lương, thu nhập của Ban Tổng giám đốc đã trả năm 2024, số tiền: 570.267.106 đồng.

#### **VI. Đánh giá hoạt động của HĐQT năm 2024**

##### **1. Ưu điểm**

- Năm 2024, tuy gặp nhiều khó khăn do tác động của nguyên nhân khách quan và chủ quan nhưng cơ bản HĐQT đã thực hiện tốt chức năng, vai trò quản trị, lãnh đạo, định hướng, giám sát đối với hoạt động của Ban điều hành.

- Đã thực hiện việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

- Đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước, đảm bảo các chế độ chính sách cho người lao động.

- Đảm bảo, duy trì hoạt động, sự ổn định của Công ty.

##### **2. Tồn tại**

Công ty đã triển khai thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 nhưng hầu hết các chỉ tiêu không hoàn thành.

##### **3. Nguyên nhân**

- Những yếu tố tiêu cực khách quan tác động lớn đến việc thực hiện các chỉ tiêu kinh tế của Công ty như: sự thay đổi của các cơ chế chính sách; vướng mắc pháp lý, sự trì trệ, thay đổi trong hoạt động của các cơ quan Nhà nước hay sự ảnh hưởng, tác động, thách thức từ bối cảnh quốc tế ...

- Hoạt động SXKD của Công ty vẫn còn tồn tại các hạn chế về công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ, bộ máy nhân sự còn mỏng, trình độ chưa cao ...

## **Phần thứ hai**

### **CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2025**

Nhằm thực hiện tốt chức năng, vai trò quản trị, giám sát đối với hoạt động của Ban điều hành để chỉ đạo thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu SXKD, đầu tư phát triển của Công ty trong năm 2025, HĐQT Công ty xây dựng trọng tâm kế hoạch hoạt động năm 2025 như sau:

#### **I. Định hướng chiến lược hoạt động của Công ty trong năm 2025**

Kết quả tích cực trong tăng trưởng kinh tế năm 2024, tạo đà, khí thế mới để phấn đấu tăng trưởng bứt phá trong năm 2025, chuẩn bị cho giai đoạn tăng trưởng cao 2026 - 2030 và hiện thực hóa tầm nhìn của Đảng ta về kỷ nguyên phát triển mới của dân tộc.

Năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng phấn đấu đạt 8% trở lên và tăng trưởng giai đoạn 2026 - 2030 liên tục đạt 2 con số. Chính phủ và bộ, ngành đang khẩn trương, quyết liệt hoàn thiện thể chế, chính sách, nhằm gỡ bỏ những điểm nghẽn, rào cản của tăng trưởng: Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch, Luật Chứng khoán... điều này góp phần làm mới, đẩy mạnh hơn các động lực tăng trưởng truyền thống, như đầu tư, tiêu dùng, xuất khẩu..., đồng thời góp phần đẩy mạnh đầu tư công, khi dư địa vẫn còn rất lớn

Điều này cũng ảnh hưởng tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty. Tuy nhiên, do sự cải cách, thay đổi, sáp nhập của các cơ quan Nhà nước sẽ ảnh hưởng không nhỏ tới việc giải quyết các vướng mắc của các dự án Công ty đang triển khai, tác động trực tiếp đến các chỉ tiêu SXKD của Công ty.

Cho nên năm 2025, Công ty vừa có những thuận lợi song vẫn tiếp tục đối mặt với những khó khăn, thách thức mới. Do vậy, chủ trương của HĐQT cần tập trung tiếp tục đảm bảo sự ổn định Công ty; đồng thời có những giải pháp chỉ đạo, điều hành linh hoạt, thích ứng kịp thời hơn nữa trong từng giai đoạn để tiếp tục vượt qua khó khăn, thách thức nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2025.

- Đảm bảo đúng vai trò lãnh đạo, định hướng, giám sát của HĐQT trong việc chỉ đạo Ban điều hành tập trung tổ chức triển khai thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra trong năm 2025 như sau:

*ĐVT: triệu đồng*

TT	Các chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025
1	Giá trị đầu tư phát triển	74,6	9.500
2	Doanh thu	19.569	27.358
3	Lợi nhuận trước thuế	(2.114)	8.284
4	Lợi nhuận sau thuế	(2.114)	6.627
5	Nộp NSNN	123	2.500
6	Tỷ lệ chia cổ tức	0	0

- Tiếp tục quan tâm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông Công ty.



- Quản lý chặt chẽ hoạt động SXKD, giám sát quá trình điều hành theo hoạt động kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua để Ban điều hành phải chủ động, sáng tạo tìm mọi biện pháp cũng như đề xuất các giải pháp linh hoạt để nâng cao năng suất lao động, tiết giảm chi phí.

- Tập trung công tác thu hồi công nợ, đặc biệt là các khoản Nợ phải thu khó đòi tại Dự án Hoà Bình và Dự án chợ Giang.

- Chỉ đạo hoàn thành công tác quyết toán đầu tư tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội, Dự án C1 Thành Công.

- Nghiên cứu phương án quản lý, khai thác kinh doanh đối với các sản phẩm còn lại tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ và Dự án C1 Thành Công.

- Đối với Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng: hoàn thiện văn bản pháp lý, chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc; triển khai công tác GPMB sau khi được UBND TP Hà Nội thống nhất chủ trương tiếp tục thực hiện dự án tại thông báo số 02/TB-VP ngày 19/02/2025.

- Tiếp tục thông qua ĐHĐCĐ chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen; Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ; Đề nghị ĐHĐCĐ giao cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện các công việc liên quan đến công tác thoái vốn tại 02 đơn vị nêu trên trên cơ sở tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

- Đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty tiến hành việc chi trả cổ tức còn lại cho các cổ đông khi Công ty đảm bảo nguồn tài chính và đủ điều kiện chi trả theo quy định.

- Tập trung nghiên cứu hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư và đầu tư những dự án mà Quỹ đất Công ty đang sở hữu như khu văn phòng, trung tâm thương mại tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Với trí tuệ tập thể, HĐQT tập trung chỉ đạo, giám sát việc thực hiện các hoạt động SXKD và đầu tư các dự án; hỗ trợ Ban điều hành trong việc thực hiện các chỉ tiêu, Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo huy động đủ vốn và sử dụng vốn an toàn, đúng mục đích, kiểm soát tốt chi phí.

- Tích cực, chủ động tìm kiếm các dự án mới, chú trọng các hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo chiến lược phát triển lâu dài của Công ty. Đồng thời, nâng cao hiệu quả hoạt động theo hướng: đầu tư - dịch vụ, đa dạng hóa các hoạt động kinh doanh.

- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lực; bên cạnh đó luôn chú trọng đến công tác rà soát, tinh giản biên chế phù hợp với từng giai đoạn sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Cải cách chế độ tiền lương trên cơ sở nghiên cứu, áp dụng hệ thống trả lương tiên tiến gắn với vị trí công tác, năng lực và hiệu quả công việc; có chính sách khuyến

khích nhằm thu hút lực lượng lao động chất lượng cao đáp ứng nhu cầu nhiệm vụ của đơn vị.

- Thực hiện chăm lo đời sống cho CBNV; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, xây dựng đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn, tinh, gọn; bên cạnh đó còn quan tâm đến việc xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp nhằm tạo được sự gắn bó lâu dài giữa người lao động với doanh nghiệp.

## **II. Giải pháp thực hiện**

### **1. Về tổ chức thực hiện trong HĐQT**

- Tiếp tục phân công nhiệm vụ cụ thể tới từng thành viên HĐQT trên cơ sở tranh thủ, phát huy kinh nghiệm, thế mạnh của từng người nhằm tranh thủ tối đa khả năng, sự đóng góp của các thành viên.

- Nâng cao hiệu quả vai trò quản trị, giám sát của HĐQT bằng các hình thức: tham gia các cuộc họp về SXKD cùng Ban điều hành, thông qua chức năng kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát, qua báo cáo của Ban điều hành gửi tới HĐQT ... để HĐQT kịp thời nắm bắt tình hình SXKD làm cơ sở ra quyết định, chỉ đạo kịp thời.

- Tiếp tục thực hiện việc rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định nội bộ của Công ty phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

### **2. Về lĩnh vực đầu tư**

- Thực hiện quyết toán vốn đầu tư tại các Dự án đã hoàn thành (Dự án 97 - 99 Láng Hạ, Dự án C1 Thành Công) theo quy định.

- Kinh doanh, khai thác có hiệu quả các dự án đã hoàn thành, trên cơ sở đó tìm kiếm các cơ hội đầu tư các dự án có hiệu quả, phù hợp với năng lực của Công ty.

### **3. Về công tác tài chính**

- Nâng cao năng lực tài chính thông qua việc tăng cường công tác thanh quyết toán, công tác thu hồi công nợ đặc biệt là nợ phải thu khó đòi tại Dự án Hoà Bình và Dự án chợ Giang.

- Tăng cường thực hiện việc tiết giảm chi phí đảm bảo tiết kiệm - hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn.

### **4. Về phát triển nguồn nhân lực**

- Hoàn thiện công tác định biên nhân sự theo vị trí làm việc;

- Xây dựng chế độ đãi ngộ hợp lý với người lao động, có chính sách thu hút lao động có trình độ chuyên môn nghiệp vụ đáp ứng được yêu cầu công việc, tinh thần trách nhiệm cao, chuyên nghiệp, hội nhập.

- Phối hợp với Chi uỷ Công ty chỉ đạo tổ chức đoàn thể Công đoàn, Đoàn thanh niên tổ chức các phong trào thi đua, văn hoá - văn nghệ ... nhằm động viên, khích lệ tinh thần người lao động đoàn kết, sáng tạo, quyết tâm thực hiện thắng lợi kế hoạch SXKD của Công ty.

### III. KẾT LUẬN

Kính thưa Quý vị cổ đông!

Trên đây là Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và các kế hoạch, định hướng năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Thân Thế Sơn





**DANH MỤC CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN HÀNH  
NĂM 2024**

*(Kèm theo Báo cáo hoạt động HĐQT năm 2024 và định hướng năm 2025)*

TT	Số Quyết định/Nghị quyết	Ngày ban hành	Nội dung
1	04/2024/NQ-HĐQT	18/01/2024	V/v: Thông qua ước thực hiện các nhiệm vụ SXKD năm 2023 và
2	05/2024/QĐ-HĐQT	18/01/2024	V/v: Bổ nhiệm lại chức vụ Kế toán trưởng
3	09/2024/NQ-HĐQT	12/03/2024	V/v: Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024
4	10/2024/QĐ-HĐQT	12/03/2024	V/v: Chấm dứt hiệu lực QĐ số 74/QĐ-HĐQT ngày 09/11/2006
5	11/2024/QĐ-HĐQT	12/03/2024	V/v: Chấm dứt hiệu lực QĐ số 86/QĐ-HĐQT ngày 29/12/2006
6	12/2024/QĐ-HĐQT	12/03/2024	V/v: Chấm dứt hiệu lực QĐ số 61/QĐ-HĐQT ngày 31/10/2006
7	13/2024/QĐ-HĐQT	12/03/2024	V/v: Chấm dứt hiệu lực QĐ số 113/QĐ-HĐQT ngày 15/09/2010
8	17/2024/QĐ-HĐQT	04/04/2024	V/v: Thông qua tình hình SXKD Quý I/2024 và Quý II/2024
9	19/2024/NQ-HĐQT	15/04/2024	V/v: Thông qua Dự thảo tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2024
10	20/2024/QĐ-HĐQT	23/04/2024	V/v: Thành lập Ban kiểm tra tư cách ĐHĐCĐ thường niên năm 2024
11	37/2024/NQ-HĐQT	30/07/2024	V/v: Thông qua tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD của Công ty 06 tháng đầu năm 2024 & Quý III/2024
12	39/2024/NQ-HĐQT	09/08/2024	V/v: Công tác nhân sự
13	41/2024/NQ-HĐQT	30/08/2024	V/v: Chấp nhận thời gian nghỉ phép hàng năm của Tổng giám đốc Công ty
14	45/2024/NQ-HĐQT	25/10/2024	V/v: Tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD của Công ty 09 tháng đầu năm & kế hoạch Quý IV/2024.
15	47/2024/QĐ-HĐQT	25/11/2024	V/v: Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024





**BẢNG QUYẾT TOÁN THỦ LAO/THU NHẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024**  
(Kèm theo Báo cáo hoạt động HĐQT năm 2024 và định hướng năm 2025)

TT	Họ và tên Người đại diện	Chức danh	Kế hoạch năm 2024 (đồng)	Thực hiện năm 2024 (đồng)	So sánh		Ghi chú
					So với kế hoạch		
					Số tiền	Tỷ lệ	
I	Hội đồng quản trị		487.100.000	487.100.000	-	100,0%	
1	Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	343.100.000	343.100.000			Bao gồm cả hỗ trợ nhân dịp tết cổ truyền, thành lập Cty & 02/9; 30/04&01/05
2	Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000			
3	Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000			
4	Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000			
5	Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000			
II	Ban kiểm soát		84.000.000	84.000.000	-	100,0%	
1	Vũ Minh Thủy	Trưởng BKS kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000			
2	Lê Thị Hiền	Thành viên BKS kiêm nhiệm	24.000.000	24.000.000			
3	Bùi Việt Trung	TVBKS kiêm nhiệm	24.000.000	24.000.000			
	Tổng cộng		571.100.000	571.100.000	-	100,0%	



*Hà Nội, ngày 17 tháng 5 năm 2025*

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ - PETROWACO  
Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Dầu khí**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí,

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm soát theo quy định. Ban kiểm soát kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát công tác quản lý của Hội đồng quản trị (HĐQT) và điều hành của Ban Tổng Giám đốc đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024 như sau:

**I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024**

Ban kiểm soát của Công ty gồm có 3 thành viên, được phân công và thực hiện công tác kiểm tra, kiểm soát theo chuyên môn, đảm bảo phát huy năng lực và kinh nghiệm của từng thành viên.

Năm 2024, Ban kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của HĐQT, tham gia góp ý kiến với HĐQT, Ban điều hành công ty trong việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cũng như trong các hoạt động của Công ty. Kiểm tra công tác tài chính, kế toán của Công ty.

Kế hoạch năm 2025, Ban kiểm soát tiếp tục thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

**II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH VÀ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2024 CỦA CÔNG TY**

**1. Công tác quản lý của Hội đồng quản trị**

HĐQT đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong việc thực hiện chức năng giám sát, định hướng, đưa ra các chủ trương đối với Ban điều hành để thực hiện nhiệm vụ kế hoạch và các giải pháp theo tinh thần Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2024.

Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành 04 phiên họp trực tiếp và 09 phiên lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản nhằm kịp thời chỉ đạo và đề xuất các mục tiêu, giải pháp làm cơ sở để Ban điều hành công ty triển khai tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT qua các kỳ họp. Các cuộc họp của HĐQT được chuẩn bị, cung cấp đủ tài liệu, được ghi chép và có biên bản lưu giữ theo quy định.



HĐQT đã tạo điều kiện cho Ban điều hành công ty thực hiện nhiệm vụ SXKD nhưng việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ 2024 của Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế ĐHĐCĐ đã đặt ra.

## **2. Công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành công ty**

Trong năm 2024, Ban điều hành công ty đã tổ chức, triển khai thực hiện các chủ trương của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết HĐQT, điều hành các công việc thuộc thẩm quyền và tuân thủ các quy chế, quy định. Tuy nhiên, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 không đạt được các chỉ tiêu đề ra do ảnh hưởng của thị trường bất động sản, vướng mắc pháp lý tại một số dự án và việc hoàn trả phần diện tích sàn văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước tại Dự án 97-99 Láng Hạ chưa được giải quyết.

## **3. Kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024**

### **3.1. Về thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024**

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Thực hiện/ Kế hoạch
A	B	1	2	3=2/1
1	Tổng doanh thu	52.456	19.569	37,3%
2	Lợi nhuận trước thuế	9.980	(2.114)	
3	Lợi nhuận sau thuế	7.984	(2.114)	
4	Tỷ lệ chia cổ tức	-	-	

Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD của ĐHĐCĐ năm 2024. Doanh thu không đạt theo kế hoạch do vướng mắc việc hoàn trả phần diện tích sàn văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước chưa được giải quyết nên chưa ghi nhận được doanh thu đối với diện tích sàn thương mại này.

Chỉ tiêu lợi nhuận không đạt kế hoạch, công tác thu hồi công nợ tại dự án chợ Giang được tập trung tuy nhiên Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã không thanh toán nợ theo đúng Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư, các biên bản làm việc và cam kết đã ký. Do đó, theo quy định công ty phải trích lập dự phòng với khoản công nợ này.

### **3.2. Về công tác đầu tư**

ĐHĐCĐ năm 2024 đã thông qua việc tiếp tục chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ đảm bảo công khai, minh bạch, bảo toàn vốn và tuân thủ các quy định của Pháp luật. Tuy nhiên, nội dung này vẫn chưa thực hiện được.

Công ty đã trích lập dự phòng giá trị 1,03 tỷ đồng trên 1,5 tỷ đồng vốn góp vào Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen.

## **III. VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024**

### **1. Công tác lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024.

Báo cáo tài chính của Công ty lập phù hợp với quy định của Luật kế toán và chuẩn mực kế toán. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, 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, 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.

## 2. Tình hình tài sản và nguồn vốn năm 2024 của Công ty

Kết thúc năm tài chính 2024, tài sản và nguồn vốn của Công ty như sau:

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	2024/2023
<b>A</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>211.560</b>	<b>202.947</b>	<b>95,9%</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>135.206</b>	<b>148.580</b>	<b>109,9%</b>
1	Tiền, các khoản tương đương tiền	24.660	27.896	113,1%
2	Các khoản phải thu ngắn hạn	29.368	37.267	126,9,0%
3	Hàng tồn kho	57.381	56.170	97,9%
4	Tài sản ngắn hạn khác	2.001	1.760	88,0%
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>76.354</b>	<b>54.367</b>	<b>71,2%</b>
1	Tài sản cố định	42.841	40.282	94,0%
2	Bất động sản đầu tư	-	-	-
3	Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-
4	Tài sản dài hạn khác	12.746	11.113	87,2%
<b>B</b>	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>211.560</b>	<b>202.947</b>	<b>95,9%</b>
<b>I</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>136.109</b>	<b>129.944</b>	<b>95,5%</b>
1	Nợ ngắn hạn	114.651	108.487	94,6%
2	Nợ dài hạn	21.457	21.457	100,0%
<b>II</b>	<b>Vốn Chủ sở hữu</b>	<b>75.451</b>	<b>73.003</b>	<b>96,8%</b>
1	Vốn đầu tư của CSH	100.000	100.000	100,0%
2	Quỹ ĐTPT	9.260	9.260	100,0%
3	Lợi nhuận chưa phân phối	(34.078)	(36.526)	

125250  
CÔNG TY  
PHẦN  
CÔNG S  
U KHI  
H-T.P H

## 3. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	TH năm 2023	KH năm 2024	TH năm 2024	Tỷ lệ hoàn thành KH
<b>1</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>19.273</b>	<b>51.856</b>	<b>11.103</b>	<b>21,4%</b>
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.025		10.293	



TT	Chỉ tiêu	TH năm 2023	KH năm 2024	TH năm 2024	Tỷ lệ hoàn thành KH
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	8.248		810	
2	<b>Giá vốn</b>	<b>20.181</b>	<b>37.153</b>	<b>10.486</b>	<b>28,2%</b>
3	<b>Lãi gộp</b>	<b>(908)</b>	<b>14.703</b>	<b>617</b>	<b>4,2%</b>
4	<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>802</b>	<b>600</b>	<b>8.466</b>	1411,0%
5	<b>Chi phí tài chính, QLDN</b>	<b>4.213</b>	<b>5.322</b>	<b>11.191</b>	210,3%
a	Chi phí tài chính	(740)		(91)	
b	Chi phí QLDN	4.953		11.282	
6	<b>Lợi nhuận trước thuế TNDN</b>	<b>(4.562)</b>	<b>9.980</b>	<b>(2.114)</b>	
7	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>(4.562)</b>	<b>7.984</b>	<b>(2.114)</b>	

#### 4. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính của Công ty

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
<u>I</u>	<u>Khả năng thanh toán</u>				
1	Hệ số thanh toán hiện thời	Lần	1,13	1,18	1,37
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,69	0,68	0,85
<u>II</u>	<u>Cơ cấu vốn (đòn bẩy tài chính)</u>				
1	Hệ số tự tài trợ	%	31%	36%	36%
2	Hệ số đòn bẩy tài chính	Lần	3,21	3,01	2,79
3	Hệ số thích ứng dài hạn	Lần	0,80	0,79	0,58
4	Tỷ số nợ trên tài sản	%	69%	64%	64%
<u>III</u>	<u>Cơ cấu tài sản</u>				
1	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	32%	36%	27%
2	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	68%	64%	73%
<u>IV</u>	<u>Khả năng sinh lời</u>				
1	Tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA)	%	3%	2%	1%
2	Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	%	9%	6%	3%
<u>V</u>	<u>Mức độ bảo toàn vốn</u>	Lần	0,91	0,95	0,97

Các chỉ tiêu đánh giá như sau:

Hệ số thanh toán hiện thời là 1,37 lần ( $H_{ht} > 1$ ) và hệ số thanh toán nhanh là 0,85 lần ( $H_{nh} > 0,5$  lần) cho thấy công ty có khả năng sẵn sàng thanh toán nợ đến hạn.

Hệ số tự tài trợ = 36% và hệ số đòn bẩy tài chính = 2,79 lần. Các hệ số này cho thấy công ty có khả năng tự chủ về tài chính và có khả năng bù đắp tổn thất bằng vốn chủ sở hữu.

Hệ số bảo toàn vốn của Công ty là 0,97 lần, Công ty chưa bảo toàn được vốn trong năm 2024.



#### **IV. NHỮNG KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

- Đề nghị Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc thực hiện quyết toán đầu tư tại dự án 97-99 Láng Hạ và dự án C1 Thành Công để thực hiện kế hoạch năm 2025.
- Quản lý chặt chẽ việc khai thác sau đầu tư đối với các sản phẩm tại dự án đã hoàn thành.
- Tăng cường công tác thu hồi công nợ tại Dự án Hòa Bình và Dự án chợ Giang. Ngày 23/03/2023, Công ty đã ký biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc thống nhất Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc phải trả số tiền 14.075.391.520 đồng. Tuy nhiên Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc vẫn chưa thanh toán theo nội dung đã làm việc. Từ thời điểm thanh lý hợp đồng đến ngày 31/12/2024, Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng.
- Chi trả cổ tức còn lại cho các cổ đông ngay khi Công ty đảm bảo đủ điều kiện chi trả.
- Tiếp tục thực hiện các biện pháp quản lý và giải pháp để tiết giảm chi phí phù hợp với kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty.

Trên đây là báo cáo kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông.

Kính chúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty thành công tốt đẹp!

*Trân trọng!*

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Vũ Minh Thùy**





Số: 23/2025/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2025

## TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua BC tài chính đã kiểm toán, kết quả sản xuất kinh doanh

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

**Căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024;
- Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 09/04/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua các nội dung sau:

**1. Báo cáo quyết toán tài chính năm 2024:**

Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được lập theo đúng các quy định và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (kèm theo báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán).

**2. Báo cáo một số chỉ tiêu tài chính năm 2024:**

DVT: VNĐ

TT	Các chỉ tiêu	Số tiền
1	2	3
I	<b>Tổng tài sản</b>	<b>202.946.720.095</b>
1	Tài sản ngắn hạn	148.580.195.930
2	Tài sản dài hạn	54.366.524.165
II	<b>Nguồn vốn</b>	<b>202.946.720.095</b>
1	Nợ phải trả	129.943.975.831
2	Vốn chủ sở hữu	73.002.744.264
III	<b>Kết quả kinh doanh</b>	
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.103.042.636
2	Lợi nhuận trước thuế	(2.113.829.390)
3	Lợi nhuận sau thuế	(2.113.829.390)

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét và thông qua các nội dung trên.

Xin trân trọng cảm ơn !

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Thân Thế Sơn**





**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

## CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Thành Công,  
Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

### MỤC LỤC

#### NỘI DUNG

#### TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 03

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

04 - 05

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

06 - 07

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

08

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

09

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

10 - 32

10120  
CÔ  
RÁCH N  
ỀM TÔI  
VIỆ  
TƯ GI



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### **Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên
Ông Lê Minh Đức	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên

#### **Ban Tổng giám đốc**

Ông Nguyễn Thái Hoàng	Tổng giám đốc
Bà Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 5/3/2025)

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành  
Công, Phố Thành Công, P. Thành Công, Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

đính kèm Báo cáo tài chính  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**



**Nguyễn Thái Hoàng**

**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2025



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**  
**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL**  
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 1803.02 -25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: **Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 14 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**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 theo chuẩn mực kế toán, 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 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 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 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. 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 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 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.

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 của chúng tôi.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, 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, 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý đến người đọc thuyết minh số VI.3 của bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Trong năm 2024, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tạm chia của dự án C1 Thành Công theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 054/BBLD ngày 03/12/2024 và biên bản họp liên danh số 055/BBLD ngày 10/12/2024. Số liệu phân chia lợi nhuận chính thức liên danh sẽ căn cứ theo kết quả kiểm toán dự án, số liệu thu chi còn lại của dự án, công việc dự án và sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ý kiến kiểm toán của Chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



**Trần Quốc Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Phạm Thị Thu Hà**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5382-2025-034-1

2228.

NG T'  
HIỆM HỮ  
AN VÀ ĐỊ  
T NA

Y - T'

## CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>148.580.195.930</b>	<b>135.205.867.757</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>27.896.046.592</b>	<b>24.660.066.179</b>
1. Tiền	111		2.896.046.592	7.660.066.179
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	17.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>25.486.005.743</b>	<b>21.795.556.890</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	25.486.005.743	21.795.556.890
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>37.267.499.157</b>	<b>29.368.193.478</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3.	27.515.255.705	32.906.307.280
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	1.927.490.455	2.186.751.834
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	23.843.835.863	4.442.445.485
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6.	(16.019.082.866)	(10.167.311.121)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>56.169.992.401</b>	<b>57.380.832.718</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	56.169.992.401	57.380.832.718
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.760.652.037</b>	<b>2.001.218.492</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10.	-	9.351.565
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.760.652.037	1.991.866.927
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>54.366.524.165</b>	<b>76.353.692.874</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>18.133.543.489</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	-	18.133.543.489
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>40.282.455.389</b>	<b>42.840.778.682</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	36.337.063.183	38.885.353.129
- Nguyên giá	222		50.051.320.726	50.051.320.726
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.714.257.543)	(11.165.967.597)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3.945.392.206	3.955.425.553
- Nguyên giá	228		4.119.592.206	4.119.592.206
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(174.200.000)	(164.166.653)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>2.970.645.998</b>	<b>2.633.476.161</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	4.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.029.354.002)	(1.366.523.839)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.113.422.778</b>	<b>12.745.894.542</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	11.113.422.778	12.745.894.542
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>202.946.720.095</b>	<b>211.559.560.631</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



## CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>129.943.975.831</b>	<b>136.108.637.697</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>108.486.744.793</b>	<b>114.651.406.659</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	9.371.884.978	10.431.192.299
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	14.437.997.150	14.634.364.915
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	355.288.801	347.233.814
4. Phải trả người lao động	314		-	5.983.225
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	14.257.587.289	17.075.531.379
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	67.781.411.727	67.409.005.868
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.	2.000.000.000	4.000.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		282.574.848	748.095.159
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>21.457.231.038</b>	<b>21.457.231.038</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	21.457.231.038	21.457.231.038
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>73.002.744.264</b>	<b>75.450.922.934</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17.</b>	<b>73.002.744.264</b>	<b>75.450.922.934</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.260.199.568	9.260.199.568
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		268.565.226	268.565.226
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(36.526.020.530)	(34.077.841.860)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(34.077.841.860)	(29.732.391.272)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(2.448.178.670)	(4.345.450.588)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>202.946.720.095</b>	<b>211.559.560.631</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2025


CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

  
Dương Thị Lệ

  
Trần Hương Liên

  
Nguyễn Thái Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	11.103.042.636	19.273.127.879
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		11.103.042.636	19.273.127.879
4. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	11	VI.2.	10.486.167.303	20.181.291.752
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		616.875.333	(908.163.873)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	8.466.348.242	801.717.960
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	(90.759.486)	(739.982.674)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		246.410.351	1.457.534
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	11.281.571.895	4.953.487.926
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(2.107.588.834)	(4.319.951.165)
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	101	188.232.235
12. Chi phí khác	32	VI.6.	6.240.657	430.252.745
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(6.240.556)	(242.020.510)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(2.113.829.390)	(4.561.971.675)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(2.113.829.390)	(4.561.971.675)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	(245)	(435)

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2025


CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

  
Dương Thị Lệ

  
Trần Hương Liên

  
Nguyễn Thái Hoàng



(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2.113.829.390)	(4.561.971.675)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.558.323.293	2.559.877.527
- Các khoản dự phòng	03		5.514.601.908	(1.741.440.208)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.466.348.242)	(801.717.960)
- Chi phí lãi vay	06		246.410.351	1.457.534
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.260.842.080)	(4.543.794.782)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.963.841.670	35.107.362.457
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.210.840.317	10.439.307.296
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.263.446.259	(20.488.431.424)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.641.823.329	1.146.859.297
- Tiền lãi vay đã trả	14		(542.728.995)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.018.883)	(19.539.101.508)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(465.520.311)	(273.550.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12.796.841.306	1.848.651.336
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	127.727.273
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.690.448.853)	(2.877.953.024)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.116.187.527	599.065.905
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.574.261.326)	(2.151.159.846)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	1.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.986.599.567)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6.986.599.567)	1.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		3.235.980.413	697.491.490
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		24.660.066.179	23.962.574.689
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	27.896.046.592	24.660.066.179

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2025

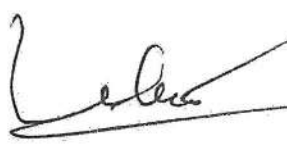
**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Dương Thị Lệ



Trần Hương Liên



Nguyễn Thái Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 ngày 25/08/2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 12 ngày 20/07/2023.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 20/07/2023 thì vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UPCOM với mã giao dịch là PWA.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung; dịch vụ môi giới mua bán nhà;

Trụ sở Công ty tại: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Riêng chu kỳ hoạt động kinh doanh xây dựng nhà chung cư để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

*Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc*

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí - Ban điều hành dự án 97 - 99 Láng Hạ	97 - 99 phố Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí tại TP Hồ Chí Minh	Số 10, Phố Quang, phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí - Ban điều hành dự án 59- 63 Huỳnh Thúc Kháng	59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng, quận Đống Đa, TP Hà Nội

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu mang tính so sánh.

**7. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2024 là 18 người (tại ngày 31/12/2023: 22 người).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ 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.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, và 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 hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Công ty và các Chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Chi nhánh và giữa các Chi nhánh với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

**2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản nợ phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Tại ngày 31/12/2024, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

**7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ****7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao <năm>**

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

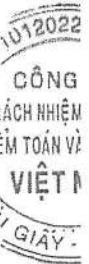
Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy tính, quyền sử dụng đất.

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

**Loại tài sản cố định**

Phần mềm kế toán

**Thời gian khấu hao <năm>**

05

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và khoản chi phí trả trước tiền thuê đất của dự án 97-99 Láng Hạ.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các loại công cụ dụng cụ xuất dùng phân bổ trong 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ trên 12 tháng và chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng trả trước của Dự án 97 - 99 Láng Hạ phân bổ cho phần diện tích thu tiền thuê đất và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay, được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và trích trước chi phí thi công Dự án 97-99 Láng Hạ. Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ theo hợp đồng vay quy định trả lãi vay nhưng thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí thi công Dự án 97-99 Láng Hạ được ghi nhận căn cứ vào hồ sơ nghiệm thu khối lượng là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty bao gồm, doanh thu bán nhà dự án, doanh thu cung cấp dịch vụ thu phí để xe.

Doanh thu hoạt động tài chính là doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

- Doanh nghiệp 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 tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính. Chi phí tài chính là dự phòng tổn thất đầu tư.

**15. Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**16. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>2.896.046.592</b>	<b>7.660.066.179</b>
Tiền mặt	643.573.051	45.224.420
Tiền gửi ngân hàng	2.252.473.541	7.614.841.759
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>17.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	25.000.000.000	17.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>27.896.046.592</b>	<b>24.660.066.179</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, lãi suất theo quy định tại từng hợp đồng tiền gửi, các hợp đồng tự động đáo hạn.

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (*)	25.486.005.743	25.486.005.743	21.795.556.890	21.795.556.890
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.486.005.743</b>	<b>25.486.005.743</b>	<b>21.795.556.890</b>	<b>21.795.556.890</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,7%/năm. Hợp đồng tự động đáo hạn. Trong đó giá trị khoản tiền gửi với số tiền 20.486.005.743 đồng là khoản thu được từ kinh phí bảo trì dự án 97-99 Láng Hạ.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>				
Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen (i)	1.500.000.000	(1.029.354.002)	1.500.000.000	(1.006.248.111)
Công ty CP Xăng dầu đầu khí Phú Thọ (ii)	2.500.000.000	-	2.500.000.000	(360.275.728)
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>(1.029.354.002)</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>(1.366.523.839)</b>

**CÔNG TY CP BẮT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

(i) Là khoản đầu tư nắm giữ 150.000 cổ phần, tương ứng 12,4 % vốn điều lệ của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen.

(ii) Là khoản đầu tư nắm giữ 250.000 cổ phần tương ứng với 5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xăng dầu, dầu khí Phú Thọ.

(\*) Tại thời điểm 31/12/2024, tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch trên thị trường hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 32/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 8/5/2024, thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nguồn nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen, Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ.

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Các đối tác cá nhân liên quan đến dự án Hòa Bình (1)	1.597.916.667	(1.597.916.667)	1.597.916.667	(1.597.916.667)
Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (2)	6.491.731.327	(6.491.731.327)	6.491.731.327	(6.491.731.327)
Công ty CP Quản lý và Phát triển Nhà dầu khí Miền Nam (3)	545.155.986	(443.153.759)	545.155.986	(443.153.759)
Công ty CP Xây dựng 2 Bắc Nam	1.125.000.000	-	4.750.000.000	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh bất động sản Đông Dương	937.012.000	-	1.978.400.000	-
Các đối tượng khác	16.818.439.725	-	17.543.103.300	-
<b>Cộng</b>	<b>27.515.255.705</b>	<b>(8.532.801.753)</b>	<b>32.906.307.280</b>	<b>(8.532.801.753)</b>

(1) Là số tiền phải thu các đối tác liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hòa Bình. Trong đó, khoản nợ gốc là 2.000.000.000 VND và tiền phạt chậm nộp là 1.597.916.667 VND. Công ty đã thu hồi được khoản nợ gốc 2.000.000.000 VND, khoản tiền phạt chậm nộp chưa thu hồi Công ty đã trích lập dự phòng 100%.

(2) Đây là số tiền phải thu về bàn giao chi phí dự án Công ty sang Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình khi thực hiện dự án "Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình" theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, giá trị khoản tiền phải thu tương đương 80% chi phí dự án quyết toán và đã được trích lập dự phòng 100%.

(3) Phải thu đối tác do làm mất thiết bị trạm điện của Công ty từ năm 2015. Công ty đã trích lập dự phòng khoản công nợ nêu trên.



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Cơ sở Chăm sóc hoa kiểng Sadec Mai Hồng Sen	489.405.600	(489.405.600)	489.405.600	(489.405.600)
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	-	366.634.800	-
Các đối tượng khác	1.071.450.055	-	1.330.711.434	-
<b>Cộng</b>	<b>1.927.490.455</b>	<b>(489.405.600)</b>	<b>2.186.751.834</b>	<b>(489.405.600)</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>23.843.835.863</b>	<b>(6.996.875.513)</b>	<b>4.442.445.485</b>	<b>(1.145.103.768)</b>
Các khoản phải thu khác	23.286.302.845	(6.996.875.513)	4.191.609.987	(1.145.103.768)
Thuế GTGT (1)	1.138.391.993	-	1.139.822.931	-
Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (2)	11.703.543.489	(5.851.771.745)	-	-
Lãi dự thu tiền gửi từ kinh phí bảo trì	42.212.076	-	40.719.238	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	83.964.384	-	202.652.055	-
Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	1.057.000.000	(1.057.000.000)	1.057.000.000	(1.057.000.000)
Công ty CP Đầu tư xây dựng - Cienco 1 (3)	7.468.848.386	-	-	-
Các đối tượng khác	1.792.342.517	(88.103.768)	1.751.415.763	(88.103.768)
Tạm ứng	557.533.018	-	250.835.498	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.133.543.489</b>	<b>-</b>
Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (2)	-	-	11.703.543.489	-
Dự án C1 Thành Công (3)	-	-	6.430.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>23.843.835.863</b>	<b>(6.996.875.513)</b>	<b>22.575.988.974</b>	<b>(1.145.103.768)</b>

(1) Khoản thuế GTGT đầu ra tương ứng với hóa đơn xuất theo tiến độ nhận tiền của khách hàng dự án 97-99 Láng Hạ. Công ty sẽ thực hiện bù trừ khoản phải thu trên với chỉ tiêu Người mua trả tiền trước khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng và ghi nhận doanh thu.



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

(2) Là khoản góp vốn liên doanh với Công ty Cổ phần Thổ.Tang Vĩnh Phúc theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/PWA-TT ngày 20/05/2020 về việc xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ phải góp 45%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ tương ứng. Tại ngày 23/3/2023 hai bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và thống nhất rằng trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký thanh lý hợp đồng phải hoàn trả toàn bộ số tiền 14.075.391.520 đồng (trong đó bao gồm: Chi phí mà Công ty CP Bất động sản Dầu khí góp: 13.153.543.489 đồng, Chi phí sử dụng vốn cho lợi thế dự án: 921.848.031 đồng). Từ thời điểm thanh lý hợp đồng đến ngày 31/12/2024, Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng.

(3) Góp vốn liên doanh Dự án C1 Thành Công theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cienco1, Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ góp 30%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ tương ứng. Năm 2020 dự án đã bàn giao xong nhưng các bên vẫn chưa nghiệm thu quyết toán và phân chia lợi nhuận theo điều khoản hợp đồng hợp tác. Ngày 21/06/2021, Công ty ký hợp đồng mua bán số 049/2021/HĐMBVP về việc mua sản văn phòng 2, tầng 6, Tòa nhà C1 Thành Công. Đến ngày 07/09/2022 theo biên bản thỏa thuận hai bên hủy hợp đồng mua bán sản văn phòng số 049/2021/HĐMBVP nhà C1 Thành Công, Công ty CP Bất động sản dầu khí hoàn trả lại sản văn phòng 2, tầng 6, Tòa nhà C1 Thành Công. Sau khi hoàn trả lại sản văn phòng, số tiền góp vốn của Công ty tại dự án C1 Thành Công là 10.654.851.332 đồng, đến thời điểm 31/12/2024 Công ty đã thu hồi được toàn bộ tiền góp vốn. Đồng thời trong năm Công ty ghi nhận khoản lợi nhuận sau thuế tạm tính được chia theo biên bản hợp liên danh nhà C1 Thành Công số 055/BBLĐ ngày 10/12/2024 với số tiền 7.468.848.386 đồng.

**6. Nợ xấu**

	31/12/2024		01/01/2024		
	VND		VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi					222
Phải thu của khách hàng	8.532.801.753	-	8.634.803.980	102.002.227	NG
Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình	6.491.731.327	-	6.491.731.327	-	HIỆM
Các đối tác cá nhân liên quan dự án Hòa Bình	1.597.916.667	-	1.597.916.667	-	JÁN VÀ
Công ty CP quản lý và phát triển nhà dầu khí Miền Nam	443.153.759	-	545.155.986	102.002.227	ỆT
Trả trước cho người bán	489.405.600	-	489.405.600	-	Y
Cơ sở Chăm sóc hoa kiểng Sadec Mai Hồng Sen	489.405.600	-	489.405.600	-	
Phải thu khác	12.848.647.257	5.851.771.744	1.145.103.768	-	
Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc	11.703.543.489	5.851.771.744	-	-	
Phan Như Tuấn	70.000.000	-	70.000.000	-	
Phạm Hữu Trung	300.000.000	-	300.000.000	-	

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Phạm Thị Thu Hà	38.000.000	-	38.000.000	-
Lê Danh Trung	200.000.000	-	200.000.000	-
Phạm Văn Chung	449.000.000	-	449.000.000	-
Các đối tượng khác	88.103.768	-	88.103.768	-
<b>Cộng</b>	<b>21.870.854.610</b>	<b>5.851.771.744</b>	<b>10.269.313.348</b>	<b>102.002.227</b>

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	56.169.992.401	-	57.380.832.718	-
Dự án 97-99 Láng Hạ (1)	27.607.381.307	-	27.592.385.023	-
Dự án Tân Thành (2)	7.549.460.941	-	8.850.577.081	-
Dự án Hòa Bình (3)	366.634.800	-	366.634.800	-
Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (4)	20.646.515.353	-	20.571.235.814	-
<b>Cộng</b>	<b>56.169.992.401</b>	<b>-</b>	<b>57.380.832.718</b>	<b>-</b>

(1) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 97-99 Láng Hạ phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án tương ứng các căn hộ, sản thương mại chưa được bàn giao hết.

(2) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án.

Theo biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/3/2008, Công ty đã chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí nhận lại 16.349 m<sup>2</sup> của dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đã ghi nhận doanh thu, giá vốn vào năm 2008. Tuy nhiên các hồ sơ pháp lý liên quan đến việc chuyển giao chưa được hoàn thành. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc bàn giao trên.

(3) Số dư phản ánh phần chi phí Công ty đã chi cho Dự án Hòa Bình nhưng chưa được quyết toán với Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, Công ty sẽ bàn giao giá trị dự án sang pháp nhân mới là Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình tính theo tỷ lệ bằng 80% tổng chi phí dự án. Hai bên đã thực hiện công tác bàn giao dự án và đã xác định tổng giá trị dự án đến thời điểm bàn giao là 8.481.298.959 VND, trong đó phần giá trị dự án đã bàn giao sang cho Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình là 8.114.664.159 VND.

(4) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng phản ánh chi phí hoạt động của Ban điều hành Dự án 59 -63 Huỳnh Thúc Kháng trong năm 2019. Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 với Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo Quyết định 5140/QĐ-UBND ngày 2/10/2009 của UBND TP Hà Nội.



CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2024	45.824.548.889	1.423.287.728	2.656.367.775	147.116.334	50.051.320.726
Số dư ngày 31/12/2024	45.824.548.889	1.423.287.728	2.656.367.775	147.116.334	50.051.320.726
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2024	8.829.531.134	229.719.794	1.959.600.335	147.116.334	11.165.967.597
Khấu hao trong năm	2.264.069.406	155.127.816	129.092.724	-	2.548.289.946
Số dư ngày 31/12/2024	11.093.600.540	384.847.610	2.088.693.059	147.116.334	13.714.257.543
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	36.995.017.755	1.193.567.934	696.767.440	-	38.885.353.129
Tại ngày 31/12/2024	34.730.948.349	1.038.440.118	567.674.716	-	36.337.063.183

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.512.556.836 đồng (Tại thời điểm 31/12/2023 là: 1.512.556.836 đồng)



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2024	3.945.392.206	174.200.000	4.119.592.206
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2024	3.945.392.206	174.200.000	4.119.592.206
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2024	-	164.166.653	164.166.653
Khấu hao trong năm	-	10.033.347	10.033.347
Số dư ngày 31/12/2024	-	174.200.000	174.200.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	3.945.392.206	10.033.347	3.955.425.553
Tại ngày 31/12/2024	3.945.392.206	-	3.945.392.206

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 174.200.000 đồng  
(tại ngày 31/12/2023 là 88.200.000 đồng)

**10. Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	9.351.565
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	-	9.351.565
b) Dài hạn	11.113.422.778	12.745.894.542
Tiền thuê đất trả trước của Dự án 97-99 Láng Hạ	11.052.574.728	12.659.586.872
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	60.848.050	86.307.670
Cộng	11.113.422.778	12.755.246.107

**11. Phải trả người bán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.225.179.356	6.225.179.356	6.288.606.704	6.288.606.704
Công ty CP Nhân lực và Thương mại Vinaconex	-	-	721.079.094	721.079.094
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	1.418.691.090	1.418.691.090	1.418.661.090	1.418.661.090

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các đối tượng khác	1.728.014.532	1.728.014.532	2.002.845.411	2.002.845.411
<b>Cộng</b>	<b>9.371.884.978</b>	<b>9.371.884.978</b>	<b>10.431.192.299</b>	<b>10.431.192.299</b>

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2

**12. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án 97-99 Láng Hạ	13.370.451.150	13.466.818.915
Dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành	1.067.546.000	1.167.546.000
<b>Cộng</b>	<b>14.437.997.150</b>	<b>14.634.364.915</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
<b>Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	294.081.713	-	14.018.883	280.062.830
Thuế thu nhập cá nhân	53.152.101	105.851.193	83.777.323	75.225.971
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	19.910.678	19.910.678	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	5.000.000	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>347.233.814</b>	<b>130.761.871</b>	<b>122.706.884</b>	<b>355.288.801</b>

**14. Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Trích trước chi phí thi công dự án 97-99 Láng Hạ</b>	<b>14.124.698.400</b>	<b>15.936.768.290</b>
Chi phí tư vấn	2.620.756.432	2.620.756.432
Chi phí xây dựng	4.921.816.483	5.509.238.591
Chi phí khác	6.582.125.485	7.806.773.267
<b>Trích trước chi phí lãi vay phải trả</b>	<b>132.888.889</b>	<b>1.138.763.089</b>
Trường Đại học Thăng Long	-	1.004.416.666
Các đối tượng khác	132.888.889	134.346.423
<b>Cộng</b>	<b>14.257.587.289</b>	<b>17.075.531.379</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
VND						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Trường Đại học Thăng Long (i)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	1.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng - Ciencol (ii)	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>

(i) Theo hợp đồng vay dưới dạng Hợp đồng ủy thác vốn số 02/HĐUTV ngày 28/02/2012 giữa Trường Đại học Thăng Long và Công ty, mục đích ủy thác là hỗ trợ, hợp tác, sinh lời trên nguyên tắc an toàn, hiệu quả phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục vay ngày 29/12/2023, thời gian ủy thác từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024, lãi suất ủy thác từ ngày 01/01/2024 là 8%/năm, theo phụ lục vay ngày 31/12/2024 thì thời gian ủy thác từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, lãi suất từ ngày 01/01/2025 là 7%/năm.

(ii) Theo Khế ước vay vốn ngày 25/12/2023 với Công ty CP Đầu tư xây dựng - Ciencol, số tiền vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 7,6%/năm. Mục đích vay: Vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay đã được tất toán trong năm.



**CÔNG TY CP BẮT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**16. Phải trả khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>67.781.411.727</b>	<b>67.409.005.868</b>
- Kinh phí công đoàn	-	13.812.720
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	67.781.411.727	67.395.193.148
Công ty CP Phục Hưng Holdings (1)	9.071.862.498	9.040.812.498
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	14.509.067.704	19.124.718.424
+ Lợi nhuận sau thuế được chia từ dự án 97-99 Láng Hạ (2)	14.472.468.137	19.124.718.424
+ Phải trả lương, bảo hiểm cán bộ nhân viên	36.599.567	-
2% phí bảo trì dự án Láng Hạ phải trả Ban quản lý dự án	17.398.205.518	14.424.523.100
Lãi tiền gửi kinh phí bảo trì dự án	3.093.475.491	2.425.241.086
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	15.242.953.916	15.242.953.916
Lãi vay phải trả Trường đại học Thăng Long	709.555.556	-
Các khoản phải trả khác	7.756.291.044	7.136.944.124
<b>b) Dài hạn</b>	<b>21.457.231.038</b>	<b>21.457.231.038</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	21.457.231.038	21.457.231.038
<b>Cộng</b>	<b>89.238.642.765</b>	<b>88.866.236.906</b>

(1) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 về Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và Phụ lục hợp đồng số 06 ngày 11/3/2019, theo đó tổng vốn góp của các bên là 16.447.354.501 đồng, trong đó Công ty CP Bất động sản dầu khí (PETROWACO) góp 9.046.044.976 đồng (chiếm 55%) và Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings góp 7.401.309.525 đồng (chiếm 45%), phân chia lợi tức từ hợp đồng hợp tác đầu tư theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2024, Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings đã góp 9.071.862.498 đồng. Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và thay đổi thiết kế dự án.

(2) Theo Phụ lục Hợp đồng số 9 ngày 19/05/2017 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, tổng số vốn cần góp vào Dự án 97-99 Láng Hạ là 82.744.817.322 đồng, trong đó Công ty góp 45.511.149.527 đồng (chiếm 55%) và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam góp 37.233.667.795 đồng (chiếm 45%). Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2018, Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã góp 36.426.795.271 VND, đến năm 2021 đã thu hồi 100% số vốn đã góp. Số dư tại 31/12/2024 phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam là lợi nhuận sau thuế tạm tính theo Báo cáo kết quả kinh doanh của Dự án 97-99 Láng Hạ từ năm 2018 đến năm 2024.

(3) Phần lợi nhuận phải trả cho Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được giữ lại để bù với phần chi phí vốn góp đầu tư xây dựng tăng hầm tại dự án 97-99 Láng Hạ.

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**17. Vốn chủ sở hữu****17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Đơn vị tính: VND Cộng (Trình bày lại)
Số dư tại ngày 01/01/2023	100.000.000.000	268.565.226	(29.732.391.272)	70.536.173.954
Lỗ năm trước	-	-	(4.561.971.675)	(4.561.971.675)
Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	-	216.521.087	216.521.087
Số dư tại ngày 31/12/2023	100.000.000.000	268.565.226	(34.077.841.860)	66.190.723.366
Lỗ trong năm nay	-	-	(2.113.829.390)	(2.113.829.390)
Chia lợi nhuận (lãi) theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	-	-	(334.349.280)	(334.349.280)
Số dư tại ngày 31/12/2024	100.000.000.000	268.565.226	(36.526.020.530)	63.742.544.696

(\*) Chia 45% lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Dự án 97-99 Láng Hạ mà Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được chia theo tỷ lệ góp vốn của hợp đồng hợp tác đầu tư số 11 - 3/4/2014/HĐHTĐT ngày 03/4/2014 giữa hai bên.

**17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam	24.900.000.000	24.900.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	75.100.000.000	75.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**17.4 Cổ phiếu**

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**17.5 Các quỹ của doanh nghiệp**

Khoản mục	01/01/2024	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
Quỹ đầu tư phát triển	9.260.199.568	-	-	9.260.199.568
<b>Cộng</b>	<b>9.260.199.568</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.260.199.568</b>

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.292.656.850	11.025.221.308
Doanh thu kinh doanh bất động sản	810.385.786	8.247.906.571
<b>Cộng</b>	<b>11.103.042.636</b>	<b>19.273.127.879</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn dịch vụ	10.071.807.123	9.743.382.348
Giá vốn kinh doanh bất động sản	414.360.180	10.437.909.404
<b>Cộng</b>	<b>10.486.167.303</b>	<b>20.181.291.752</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	497.499.856	801.717.960
Lợi nhuận tạm chia từ dự án C1 Thành Công (*)	7.968.848.386	-
<b>Cộng</b>	<b>8.466.348.242</b>	<b>801.717.960</b>

(\*) Tạm phân chia lợi nhuận theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 054/BBLD ngày 03/12/2024 số tiền 500.000.000 đồng và biên bản số 055/BBLD ngày 10/12/2024 số tiền 7.468.848.386 đồng giữa Công ty CP Đầu tư và Xây dựng - Cienco1, Công ty CP Hà Nội - ICT và Công ty CP Bất động sản Dầu khí. Số liệu phân chia lợi nhuận chính thức sẽ căn cứ theo kết quả kiểm toán dự án, số liệu thu chi còn lại của sản phẩm, công việc dự án và sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, tài chính khác theo quy định của pháp luật.



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(360.275.728)	(741.440.208)
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư	23.105.891	-
Chi phí lãi vay	246.410.351	1.457.534
<b>Cộng</b>	<b>(90.759.486)</b>	<b>(739.982.674)</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi chậm nộp tiền nhà	-	60.503.000
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	127.727.273
Thu nhập khác	101	1.962
<b>Cộng</b>	<b>101</b>	<b>188.232.235</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	-	387.867.742
Phạt tiền chậm nộp bảo hiểm	-	3.885.003
Chi phí khác	6.240.657	38.500.000
<b>Cộng</b>	<b>6.240.657</b>	<b>430.252.745</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>11.281.571.895</b>	<b>5.953.487.926</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.508.330.150	4.084.686.863
Chi phí khấu hao TSCĐ	504.179.427	511.346.076
Thuế, phí và lệ phí	1.000.000	1.000.000
Chi phí dự phòng	5.851.771.745	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	934.129.215	977.920.206
Chi phí bằng tiền khác	482.161.358	378.534.781
<b>b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>(1.000.000.000)</b>
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi		(1.000.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>11.281.571.895</b>	<b>4.953.487.926</b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.508.330.150	4.226.189.363

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.558.323.293	2.559.877.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.210.436.917	7.705.672.407
Chi phí khác bằng tiền	842.396.956	825.615.247
<b>Cộng</b>	<b>15.119.487.316</b>	<b>15.317.354.544</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Hoạt động kinh doanh thông thường</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.056.252.493)	(187.783.993)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	190.289.767	156.426.417
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.865.962.726)	(31.357.576)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1)	-	-

**Hoạt động kinh doanh bất động sản**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(57.576.897)	(4.374.187.682)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	7.950.890	466.102.955
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(49.626.007)	(3.908.084.727)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (2)	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1) + (2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
		(Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.113.829.390)	(4.561.971.675)
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(334.349.280)	216.521.087
Các khoản điều chỉnh tăng	-	216.521.087
Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Vinaconex	-	216.521.087
Các khoản điều chỉnh giảm	(334.349.280)	-
Chia lợi nhuận (lãi) theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Vinaconex	(334.349.280)	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.448.178.670)	(4.345.450.588)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(245)</b>	<b>(435)</b>



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	1.000.000.000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.000.000.000	-

**VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam

Ông Thân Thế Sơn

Ông Đoàn Vũ Tiến

Bà Trần Thị Phương Hoa

Ông Lê Minh Đức

Ông Phạm Đức Hạnh

Ông Nguyễn Thái Hoàng

Bà Vũ Minh Thùy

Ông Bùi Việt Trung

Bà Lê Thị Hiền

**Mối quan hệ**

Cổ đông lớn

Chủ tịch Hội đồng

Thành viên Hội

Thành viên Hội đồng quản trị

Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 5/3/2025)

Thành viên Hội đồng quản trị

Thành viên Hội đồng quản trị

Tổng giám đốc

Trưởng ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	570.267.106	593.935.774
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	571.100.000	508.107.000
<b>Cộng</b>	<b>1.141.367.106</b>	<b>1.102.042.774</b>



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,  
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

(\*) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm, cụ thể như sau:

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>		
<b>1. Thu nhập các thành viên Ban Giám đốc</b>		<b>570.267.106</b>	<b>593.935.774</b>
Ông Nguyễn Thái Hoàng	Tổng giám đốc	328.209.240	319.227.240
Bà Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 5/3/2025)	242.057.866	274.708.534
<b>2. Thù lao và thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</b>		<b>571.100.000</b>	<b>508.107.000</b>
Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	343.100.000	325.707.000
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên Hội đồng quản trị	36.000.000	28.800.000
Ông Lê Minh Đức	Thành viên Hội đồng quản trị	36.000.000	28.800.000
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên Hội đồng quản trị	36.000.000	28.800.000
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị	36.000.000	28.800.000
Bà Vũ Minh Thùy	Trưởng ban kiểm soát	36.000.000	28.800.000
Ông Bùi Việt Trung	Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	19.200.000
Bà Lê Thị Hiền	Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	19.200.000

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2025

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Lệ

Trần Hương Liên





Số: 24/2025/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2025

## TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua quyết toán thù lao, thu nhập  
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 và thông qua dự toán năm 2025

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẮT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

**Căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bắt động sản Dầu khí;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024;
- Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 09/04/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Bắt động sản Dầu khí.

Theo Nghị quyết số 32/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/05/2024 của Đại Hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2024 và để có cơ sở chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty kính đề nghị ĐHĐCĐ Công ty xem xét, thông qua các nội dung sau:

**1. Quyết toán tiền thù lao, thu nhập của HĐQT, BKS năm 2024:**

- Tổng số tiền thù lao, thu nhập của HĐQT, BKS phải trả: 571.100.000 đồng.
- Số thù lao của HĐQT, BKS đã trả: 571.100.000 đồng.

(Chi tiết theo Phụ lục 01 đính kèm)

**2. Dự toán thù lao/thu nhập của HĐQT, BKS năm 2025:**

- Chủ tịch HĐQT: Tổng mức thù lao/thu nhập được hưởng: 25.700.000 đồng/tháng  
Đề nghị ĐHĐCĐ giao cho HĐQT điều chỉnh, quyết căn cứ trên kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

- Thành viên HĐQT kiêm nhiệm: 3.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 3.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 2.000.000 đồng/người/tháng

(Mức thù lao/thu nhập trên của HĐQT và BKS đã bao gồm thuế TNCN phải nộp theo quy định, được tính vào chi phí SXKD năm 2025).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn !

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**


**Thân Thế Sơn**





BẢNG QUYẾT TOÁN THÙ LAO/THU NHẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024

(Kèm theo Tờ trình số 24/2025/TTr-HĐQT ngày 17/05/2025)

TT	Họ và tên Người đại diện	Chức danh	Kế hoạch năm 2024 (đồng)	Thực hiện năm 2024 (đồng)	So sánh			Ghi chú
					So với kế hoạch		Tỷ lệ	
					Số tiền			
I	Hội đồng quản trị		487.100.000	487.100.000	-	100,0%		
1	Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	343.100.000	343.100.000			Bao gồm cả hỗ trợ nhân dịp tết cổ truyền, thành lập Cty & 02/9; 30/04&01/05	
2	Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000				
3	Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000				
4	Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000				
5	Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000				
II	Ban kiểm soát		84.000.000	84.000.000	-	100,0%		
1	Vũ Minh Thùy	Trưởng BKS kiêm nhiệm	36.000.000	36.000.000				
2	Lê Thị Hiền	Thành viên BKS kiêm nhiệm	24.000.000	24.000.000				
3	Bùi Việt Trung	Thành viên BKS kiêm nhiệm	24.000.000	24.000.000				
	Tổng cộng		571.100.000	571.100.000	-	100,0%		







Số: 25/2025/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2025

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

V/v: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

**Căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024;
- Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 09/04/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, cụ thể như sau:

ĐVT: VNĐ

TT	Nội dung	Giá trị
1	2	3
1	Lợi nhuận phân phối sau thuế năm 2024	(2.448.178.670)
2	Lợi nhuận sau thuế chưa PP cuối năm trước chuyển sang	(34.077.841.860)
3	Tổng lợi nhuận chưa phân phối đến năm 2024	(36.526.020.530)
4	Trích lập các Quỹ	0
5	Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến 31/12/2024	(36.526.020.530)

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét và thông qua nội dung trên.

Xin trân trọng cảm ơn !

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Thân Thế Sơn**



Số: 26/2025/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2025

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

V/v: Thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ và Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẮT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

**Căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bắt động sản Dầu khí;
- Nghị quyết số 32/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/05/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) Công ty thông qua chủ trương thoái vốn tại hai (02) đơn vị Công ty tham gia góp vốn đầu tư, cụ thể như sau:

1. Chấp thuận chủ trương thoái vốn tại Công ty cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ (PVOIL Phú Thọ) và Công ty cổ phần Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC).

2. Giao Hội đồng quản trị quyết định phương án, thời điểm thoái vốn tại các đơn vị nêu trên, trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa của Công ty và tuân thủ đúng Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

3. Báo cáo kết quả thực hiện tại cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất.

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét và thông qua nội dung trên.

Xin trân trọng cảm ơn !

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Thân Thế Sơn**





Số: 02/2025 /TTr-BKS

Hà Nội, ngày 17 tháng 5 năm 2025

## TỜ TRÌNH CỦA BAN KIỂM SOÁT

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;

Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tiêu chí lựa chọn và danh sách đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 như sau:

### I. Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

1. Công ty kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có tên trong danh sách công ty kiểm toán đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ đã được Bộ Tài chính chấp thuận;

2. Không xung đột các quyền và lợi ích hợp pháp khi thực hiện kiểm toán cho Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí;

3. Đáp ứng các yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;

4. Có kinh nghiệm, uy tín về chất lượng kiểm toán và đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao, nhiều kinh nghiệm;

5. Có mức phí phù hợp với chất lượng trên cơ sở xem xét các văn bản chào phí kiểm toán và phạm vi kiểm toán;

6. Ưu tiên đối với công ty kiểm toán am hiểu về hoạt động của Công ty, đã có kinh nghiệm kiểm toán các đơn vị có lĩnh vực kinh doanh tương tự Công ty.

### II. Danh sách các Công ty kiểm toán trình Đại hội đồng cổ đông

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà, số 165 đường Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

2. Công ty TNHH Kiểm toán An Việt

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

3. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

Địa chỉ: Tầng 5, Tháp B2 tòa nhà Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tiêu chí lựa chọn và danh sách các Công ty kiểm toán nêu trên; ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc lựa chọn một trong các Công ty kiểm toán trong danh sách và giao Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng kiểm toán.

Trân trọng kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VT, BKS.



