

Số: 32 /TCHC -PTC

V/v: Công bố thông tin Báo cáo tài chính đã  
được kiểm toán năm 2022

Tp.Vinh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) đã được kiểm toán năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### 1. Tên tổ chức: Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông

- Mã chứng khoán: PDC
- Địa chỉ: Số 218, đường Lê Duẩn, Phường Trường Thi, TP Vinh, Tỉnh Nghệ An
- Điện thoại liên hệ: 038.3845527 ; Fax: 038.3845527
- Email: [ptc@phuongdongpv.com.vn](mailto:ptc@phuongdongpv.com.vn) ; Website: <http://phuongdongpv.com.vn>

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2022
  - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):
    - Có  Không
  - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    - Có  Không
  - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm



toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 31/03/2023 tại đường dẫn: <http://phuongdongpv.com.vn>

**3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2022:** Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông không có giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong Năm 2022.

- Nội dung giao dịch: Không
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất),
- Ngày hoàn thành giao dịch: Không

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Năm 2022
- Văn bản giải trình

**Đại diện tổ chức**  
Người đại diện theo pháp luật  
**GIÁM ĐỐC**

  
**Thái Hồng Nhã**

781381-C.T.C.P  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
DU LỊCH DẦU KHÍ  
PHƯƠNG ĐÔNG  
TP. VINH  
NGHỆ AN

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
DU LỊCH DẦU KHÍ PHƯƠNG ĐÔNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **31** /PTC-TCKT

V/v: Giải trình một số vấn đề sau báo cáo  
kiểm toán năm 2022

Tp. Vinh, ngày **31** tháng 03 năm 2023

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội

Liên quan đến một số vấn đề sau báo cáo kiểm toán năm 2022, Công ty cổ phần du lịch dầu khí Phương Đông xin giải trình như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế năm 2022 biến động từ lỗ thành lãi.

Năm 2022, Công ty Cổ phần du lịch dầu khí Phương Đông phục hồi mạnh mẽ trở lại sau đại dịch Covid 19 kéo dài. Doanh thu tăng trưởng mạnh, tăng 28.373.141.406 đồng (*Hai mươi tám tỷ ba trăm bảy mươi ba triệu một trăm bốn mươi một nghìn bốn trăm linh sáu đồng chẵn*) tăng 134% so với cùng kì năm ngoái, dẫn đến năm 2022 lợi nhuận tăng mạnh, biến động từ lỗ năm 2021 thành lãi trong năm 2022.

2. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2022 tăng so với năm 2021 là do:

Như đã đề cập ở mục 1, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 tăng 134% so với năm 2021. Đồng thời, giá vốn hàng bán chỉ tăng 37.21%, Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 34.94%. Chính vì vậy, lợi nhuận sau thuế năm 2022 tăng 19.668.652.610 (tương ứng 132%) so với năm 2021.

3. Lợi nhuận tự lập của năm 2021 so với báo cáo kiểm toán có sự chênh lệch là do:

Kế toán phản ánh thiếu chỉ tiêu chi phí tài chính của khoản Trích lập dự phòng khoản đầu tư vào đơn vị khác và Trích thiếu khấu hao tài sản cố định trong báo cáo tài chính tự lập.

Từ nguyên nhân trên dẫn đến báo cáo tự lập năm 2022 có sự chênh lệch so với báo cáo sau kiểm toán.

Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông xin giải trình để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và các cổ đông của Công ty được biết.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Website PTC (để đăng tin);
- Lưu: VT, TCKT.



**Chải Hồng Nhã**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH DẦU KHÍ PHƯƠNG ĐÔNG**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>	2 - 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 30

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900781381 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, đăng ký lần đầu ngày 01/02/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 21/10/2016.

Vốn điều lệ: 150.000.000.000 VND

Số lượng cổ phiếu: 15.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 VND

Mã chứng khoán: PDC

Trụ sở chính của Công ty tại Số 218 Lê Duẩn, phường Trường Thi, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An.

### **Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Lê Thanh Thân	Chủ tịch HĐQT
Ông Đinh Sỹ Đức	Phó Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Hoàng Yến	Thành viên HĐQT
Ông Thái Hồng Nhã	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Thìn	Thành viên HĐQT

#### **Ban Kiểm soát**

Bà Lê Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Việt Hà	Thành viên Ban kiểm soát

#### **Ban Giám đốc**

Ông Thái Hồng Nhã	Giám đốc	
Ông Trần Đình Phúc	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/06/2022
Ông Trần Đình Trí	Phó Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/06/2022

### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Thái Hồng Nhã - Giám đốc.

### **Đánh giá tình hình công ty**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tình hình tài chính vào cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

### **Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty chưa nhận được văn bản trả lời chính thức của Cơ quan thuế quản lý trực tiếp về việc giảm chi phí tiền thuê đất theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa bao gồm việc điều chỉnh giảm chi phí tiền thuê đất nói trên (nếu có).

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

### **Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- 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 liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **Cam kết khác**

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

### **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

Thay mặt Ban Giám đốc,



Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2023



Số: 042/2023/BCKT-PB.00075

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 31 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 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 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.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của 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 Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



## Vấn đề nhấn mạnh

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 7.4 - "Thông tin hoạt động liên tục" về sự kiện khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty có dấu hiệu không được đảm bảo. Tuy nhiên, Ban Giám đốc khẳng định Công ty vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2022 được lập dựa trên giả định Công ty tiếp tục hoạt động là phù hợp.
- Như Công ty đã trình bày tại phần thuyết minh mục số 5.12 - "Phải trả người bán ngắn hạn": Ngày 16/11/2015 Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 607/PTC/HTĐT-2015 với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên để thực hiện Dự án Khu phức hợp Chung cư - Khách sạn Cửa Đông tại số 167, đường Nguyễn Phong Sắc, phường Hưng Dũng, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An. Theo hợp đồng này hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới ở bất kỳ thời điểm nào đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của hai bên để thực hiện và khai thác dự án, xác định tỷ lệ sở hữu của 2 bên khi hoàn thành xong Dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên để thực hiện Dự án. Tuy nhiên, do vướng mắc về mặt pháp lý liên quan đến việc chuyển đổi chủ đầu tư dự án nên: Công ty đã ký kết các Hợp đồng với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (là bên liên quan của Công ty) theo hình thức chỉ định thầu để thực hiện thi công xây dựng Dự án Khu phức hợp Chung cư - Khách sạn Cửa Đông:

Hợp đồng số 658/2015/HĐTT ngày 20/12/2015 về việc lập dự án, chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình với giá trị 77.676.000.000 VND (giá đã bao gồm thuế GTGT).

Và Hợp đồng số 62/2016/HĐTC ngày 21/02/2016 về việc thi công xây dựng phần hoàn thiện công trình với giá trị 48.489.383.942 VND (giá đã bao gồm thuế GTGT).

Tính đến ngày lập Báo cáo Kiểm toán năm 2022, Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông và Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên chưa thực hiện thanh lý hợp đồng số 607/PTC/HTĐT-2015.



**Đặng Ngọc Khánh**

**Phó Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 2505-2019-009-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM – CHI NHÁNH PHÍA BẮC**

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023



**Lê Viết Cường**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 2478-2023-009-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>100.798.346.307</b>	<b>98.870.334.604</b>
<b>I/ Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>3.089.802.152</b>	<b>1.935.185.882</b>
1. Tiền	111		3.089.802.152	1.935.185.882
<b>II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III/ Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>94.319.604.222</b>	<b>96.090.668.954</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	107.701.815.270	103.731.759.416
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	30.423.453.531	27.931.618.951
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	1.723.206.430	9.756.161.596
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(45.528.871.009)	(45.528.871.009)
<b>IV/ Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>69.843.894</b>	<b>790.390.397</b>
1. Hàng tồn kho	141		69.843.894	790.390.397
<b>V/ Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.319.096.039</b>	<b>54.089.371</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	3.319.096.039	54.089.371
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>169.731.131.733</b>	<b>179.843.056.769</b>
<b>I/ Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>52.700.000</b>	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	52.700.000	-
<b>II/ Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>99.366.272.992</b>	<b>104.825.100.296</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	99.366.272.992	104.825.100.296
- Nguyên giá	222		210.890.582.084	209.272.062.084
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(111.524.309.092)	(104.446.961.788)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	-
- Nguyên giá	228		442.380.500	442.380.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(442.380.500)	(442.380.500)
<b>III/ Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>47.551.548.479</b>	<b>48.862.744.331</b>
- Nguyên giá	231		57.692.617.503	57.692.617.503
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.141.069.024)	(8.829.873.172)
<b>IV/ Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.301.825.178</b>	<b>1.093.897.657</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	1.301.825.178	1.093.897.657
<b>V/ Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11</b>	<b>7.896.556.954</b>	<b>8.519.712.739</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.172.670.000	12.172.670.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.276.113.046)	(3.652.957.261)
<b>VI/ Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.562.228.130</b>	<b>16.541.601.746</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	13.562.228.130	16.541.601.746
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>270.529.478.040</b>	<b>278.713.391.373</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>138.872.108.479</b>	<b>151.908.977.102</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>138.718.308.479</b>	<b>151.755.177.102</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	135.065.809.214	133.921.676.581
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	86.787.540	7.365.137.473
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	280.639.170	324.766.726
4. Phải trả người lao động	314		1.922.606.887	1.360.757.278
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	140.053.461	272.982.428
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	188.150.909	390.190.909
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	986.231.498	8.077.816.107
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		48.029.800	41.849.600
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>153.800.000</b>	<b>153.800.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	153.800.000	153.800.000
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>131.657.369.561</b>	<b>126.804.414.271</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>131.657.369.561</b>	<b>126.804.414.271</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.819.811.566	22.819.811.566
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		116.593.948	116.593.948
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(41.279.035.953)	(46.131.991.243)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(46.131.991.243)	(31.316.293.923)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.852.955.290	(14.815.697.320)
<b>II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>270.529.478.040</b>	<b>278.713.391.373</b>



Thái Hồng Nhã

Giám Đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thị Nguyệt  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nguyệt  
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH DẦU KHÍ PHƯƠNG ĐÔNG

Số 218 Lê Duẩn, phường Trường Thi, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	49.524.162.475	21.151.021.069
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		49.524.162.475	21.151.021.069
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	34.330.943.466	25.019.110.611
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.193.219.009	(3.868.089.542)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.285.969	6.387.341
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.409.715.301	3.652.957.261
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		393.666.141	395.036.446
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	8.407.181.665	6.126.719.968
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.987.941.871	(14.036.415.876)
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.334.601.136	385.118.639
12. Chi phí khác	32	6.7	469.587.717	1.164.400.083
13. Lợi nhuận khác	40		865.013.419	(779.281.444)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.852.955.290	(14.815.697.320)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.852.955.290	(14.815.697.320)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	324	(988)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	324	(988)



Thái Hồng Nhã  
Giám Đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thị Nguyệt  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nguyệt  
Người lập biểu

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chỉ tiêu	MS	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	4.852.955.290	(14.815.697.320)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.770.023.156	10.156.094.139
- Các khoản dự phòng	03	623.155.785	3.652.957.261
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.285.969)	(6.387.341)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	12.240.848.262	(1.013.033.261)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.518.364.732	(3.648.523.027)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	720.546.503	1.139.506.406
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(13.036.868.623)	(2.957.864.848)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(285.633.052)	4.147.310.586
- Thuế TNDN đã nộp	15	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.157.257.822	(2.332.604.144)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(207.927.521)	(1.093.897.657)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	200.000.000	(200.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.285.969	6.387.341
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.641.552)	(1.287.510.316)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.154.616.270	(3.620.114.460)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.935.185.882	5.555.300.342
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3.089.802.152	1.935.185.882



Thái Hồng Nhã  
Giám Đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Thị Nguyệt  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nguyệt  
Người lập biểu

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các Báo cáo tài chính đính kèm.

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900781381 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, đăng ký lần đầu ngày 01/02/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 21/10/2016.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội từ ngày 29/09/2009 với mã chứng khoán là PDC, số lượng cổ phiếu là 15.000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 10 là 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại Số 218 Lê Duẩn, phường Trường Thi, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An.

#### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn, điều hành tour du lịch.

#### 1.3 Ngành nghề kinh doanh chính

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Khách sạn);
- Đại lý dịch vụ;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới, ...);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc láo trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Điều hành tua du lịch (Chi tiết: Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế);
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị, phương tiện phục vụ ngành du lịch;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Vận tải hàng hoá đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan);
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân đầu (Chi tiết: Bán buôn phân bón);
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn đồ dùng khác trong gia đình (Chi tiết: Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự, sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm);
- Khai thác và thu gom than cứng;
- Khai thác quặng sắt;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc chủ đi thuê;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (Chi tiết: Bán vé máy bay và các phương tiện vận chuyển công cộng);
- Bán lẻ hàng hoá khác mới trong các hàng hoá chuyên doanh;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ;
- Hoạt động trung gian tiền tệ khác (Chi tiết: Đại lý thu hồi ngoại tệ);
- Dịch vụ tắm hơi, massage và dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao).

### **1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Trong năm 2022, dịch bệnh Covid -19 cơ bản được Việt Nam kiểm soát nên tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty được phục hồi so với cùng kỳ năm trước.

### **1.6 Nhân viên**

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2022 là: 108 người (tại ngày 31/12/2021 là: 109 người).

## **2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ngày 22/12/2014 đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính.

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

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

### **3.3 Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### **4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 4.3 Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập 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 kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### 4.4 Các khoản 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 4.6 Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay 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 kỳ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

### 4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản, mua sắm máy móc thiết bị có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

### 4.8 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### *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 với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### *Chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản*

Các chi phí sửa chữa, phục hồi tài sản phát sinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### 4.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 4.10 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

### 4.11 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### 4.12 Doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào 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 các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính.

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.

### 4.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### 4.14 Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	228.129.307	26.639.882
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.861.672.845	1.908.546.000
<b>Cộng</b>	<b>3.089.802.152</b>	<b>1.935.185.882</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên liên quan</b>	<b>88.609.692.339</b>	<b>-</b>	<b>85.099.103.488</b>	<b>-</b>
Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (i)	88.609.692.339	-	85.099.103.488	-
<b>Các bên khác</b>	<b>19.092.122.931</b>	<b>(17.919.639.386)</b>	<b>18.632.655.928</b>	<b>(17.919.639.386)</b>
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận (ii)	17.341.643.231	(17.341.643.231)	17.341.643.231	(17.341.643.231)
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.750.479.700	(577.996.155)	1.291.012.697	(577.996.155)
<b>Cộng</b>	<b>107.701.815.270</b>	<b>(17.919.639.386)</b>	<b>103.731.759.416</b>	<b>(17.919.639.386)</b>

(i) Chi tiết tại mục 5.12

(ii) Chi tiết tại mục 5.3

### 5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận (i)	27.097.000.000	(27.097.000.000)	27.097.000.000	(27.097.000.000)
Các khoản trả trước cho người bán khác	3.326.453.531	(130.593.850)	834.618.951	(130.593.850)
<b>Cộng</b>	<b>30.423.453.531</b>	<b>(27.227.593.850)</b>	<b>27.931.618.951</b>	<b>(27.227.593.850)</b>

(i) Khoản phải thu và khoản trả trước cho Công ty Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận TNHH được thực hiện theo các Hợp đồng về việc mua bán sản lát khô đưng bao.

Ngày 18/01/2010, Tòa án Nhân dân tỉnh Kon Tum đã ra Quyết định số 01/2010/QĐ-MTTPS về việc mở thủ tục phá sản đối với Công ty Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận TNHH và đã gửi Thông báo số 01/PS-TBTA ngày 25/01/2010 tới Công ty với tư cách là chủ nợ thương mại theo quy định của Luật Phá sản. Ngày 13/12/2011, Công ty đã nhận được Quyết định phân chia tài sản từ Tòa án Nhân dân tỉnh Kon Tum về số tài sản của Công ty Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận TNHH với số tiền thu hồi là 78.356.769 đồng. Ngày 11/01/2012, Công ty đã nhận được Quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án Nhân dân tỉnh Kon Tum. Công ty đã thực hiện trích lập 100% dự phòng cho các khoản công nợ phải thu khó đòi này với số tiền 44.438.643.231 đồng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 5.4 Phải thu khác

#### 5.4.1 Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên liên quan</b>	-	-	<b>7.339.059.700</b>	-
Ông Lê Thanh Thân	-	-	7.339.059.700	-
<b>Các bên khác</b>	<b>1.723.206.430</b>	<b>(381.637.773)</b>	<b>2.417.101.896</b>	<b>(381.637.773)</b>
Tiền tạm ứng cho CBNV	369.674.773	(369.674.773)	369.674.773	(369.674.773)
Phải thu khác	1.353.531.657	(11.963.000)	2.047.427.123	(11.963.000)
<b>Cộng</b>	<b>1.723.206.430</b>	<b>(381.637.773)</b>	<b>9.756.161.596</b>	<b>(381.637.773)</b>

#### 5.4.2 Phải thu khác dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	52.700.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>52.700.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 5.5 Nợ xấu

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đức Thuận	44.438.643.231	-	44.438.643.231	-
Các đối tượng khác	1.090.227.778	-	1.090.227.778	-
<b>Cộng</b>	<b>45.528.871.009</b>	<b>-</b>	<b>45.528.871.009</b>	<b>-</b>

### 5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	68.916.894	-	97.653.216	-
Công cụ, dụng cụ	927.000	-	463.909.058	-
Thành phẩm bất động sản	-	-	228.828.123	-
<b>Cộng</b>	<b>69.843.894</b>	<b>-</b>	<b>790.390.397</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 5.7 Chi phí trả trước

#### 5.7.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.319.096.039	54.089.371
<b>Cộng</b>	<b>3.319.096.039</b>	<b>54.089.371</b>

#### 5.7.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí sửa chữa, nội thất	13.562.228.130	16.541.601.746
<b>Cộng</b>	<b>13.562.228.130</b>	<b>16.541.601.746</b>

### 5.8 Tăng, giảm TSCĐ

#### 5.8.1 Tăng, giảm TSCĐ vô hình

	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2022	442.380.500	442.380.500
Số dư tại 31/12/2022	442.380.500	442.380.500
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>		
Số dư tại 01/01/2022	442.380.500	442.380.500
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	442.380.500	442.380.500
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại 01/01/2022	-	-
Số dư tại 31/12/2022	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là: 442.380.500 VND; tại ngày 01/01/2021 là: 442.380.500 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH DẦU KHÍ PHƯƠNG ĐÔNG  
Số 218 Lê Duẩn, phường Trường Thi, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 5.8.2 Tăng, giảm TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>174.177.903.200</b>	<b>30.223.794.190</b>	<b>2.972.053.983</b>	<b>1.898.310.711</b>	<b>209.272.062.084</b>
Mua trong năm	-	2.321.020.000	-	-	2.321.020.000
Thanh lý, nhượng bán	(702.500.000)	-	-	-	(702.500.000)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>173.475.403.200</b>	<b>32.544.814.190</b>	<b>2.972.053.983</b>	<b>1.898.310.711</b>	<b>210.890.582.084</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>72.181.748.564</b>	<b>27.816.730.761</b>	<b>2.905.721.134</b>	<b>1.542.761.329</b>	<b>104.446.961.788</b>
Khấu hao trong năm	6.223.669.564	1.227.066.397	34.888.500	270.611.070	7.756.235.531
Thanh lý, nhượng bán	(678.888.227)	-	-	-	(678.888.227)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>77.726.529.901</b>	<b>29.043.797.158</b>	<b>2.940.609.634</b>	<b>1.813.372.399</b>	<b>111.524.309.092</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>101.996.154.636</b>	<b>2.407.063.429</b>	<b>66.332.849</b>	<b>355.549.382</b>	<b>104.825.100.296</b>
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>95.748.873.299</b>	<b>3.501.017.032</b>	<b>31.444.349</b>	<b>84.938.312</b>	<b>99.366.272.992</b>

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 24.504.997.421 VND, tại 01/01/2022 là 19.589.578.780 VND.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản phải trả tại 31/12/2022 là 20.500.975.610 VND, tại 01/01/2022 là 22.433.486.783 VND (i).

(i) Là giá trị còn lại của TSCĐ "Trung tâm hội nghị khách sạn Phương Đông" dùng để thế chấp cho khoản tiền nhận của Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng đặt cọc mua, bán bất động sản số 02/2013/HĐĐC/OJB-PDC ngày 15/10/2013.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 5.9 Bất động sản đầu tư

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2022	57.692.617.503	57.692.617.503
Số dư tại 31/12/2022	<u>57.692.617.503</u>	<u>57.692.617.503</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>		
Số dư tại 01/01/2022	8.829.873.172	8.829.873.172
Khấu hao trong năm	1.311.195.852	1.311.195.852
Số dư tại 31/12/2022	<u>10.141.069.024</u>	<u>10.141.069.024</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại 01/01/2022	48.862.744.331	48.862.744.331
Số dư tại 31/12/2022	<u>47.551.548.479</u>	<u>47.551.548.479</u>

### 5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Sửa chữa</b>	1.301.825.178	1.093.897.657
Cải tạo sảnh khách sạn Phương Đông	1.301.825.178	1.093.897.657
<b>Cộng</b>	<u>1.301.825.178</u>	<u>1.093.897.657</u>

### 5.11 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc VND	DP VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	DP VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty CP Sài Gòn - Kim Liên (i)	12.172.670.000	(4.276.113.046)	(*)	12.172.670.000	(3.652.957.261)	(*)
<b>Cộng</b>	<u>12.172.670.000</u>	<u>(4.276.113.046)</u>	-	<u>12.172.670.000</u>	<u>(3.652.957.261)</u>	-

(i) Khoản đầu tư vào Công ty CP Sài Gòn - Kim Liên: số lượng cổ phiếu nắm giữ là 1.217.267 cổ phần (tương đương với 16,45% quyền biểu quyết), hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá trị niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các bên liên quan</b>	<b>125.785.569.288</b>	<b>125.785.569.288</b>	<b>125.785.569.288</b>	<b>125.785.569.288</b>
Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (i)	125.785.569.288	125.785.569.288	125.785.569.288	125.785.569.288
<b>Các bên khác</b>	<b>9.280.239.926</b>	<b>9.280.239.926</b>	<b>8.136.107.293</b>	<b>8.136.107.293</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	4.655.619.963	4.655.619.963	4.655.619.963	4.655.619.963
Phải trả cho các đối tượng khác	4.624.619.963	4.624.619.963	3.480.487.330	3.480.487.330
<b>Cộng</b>	<b>135.065.809.214</b>	<b>135.065.809.214</b>	<b>133.921.676.581</b>	<b>133.921.676.581</b>

(i) Công ty đang ghi nhận các khoản công nợ phải thu, công nợ phải trả với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên:

- Khoản phải thu khách hàng với số tiền 85.099.103.488 VND;
- Khoản phải trả người bán ngắn hạn số tiền 125.785.569.288 VND.

Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông (Bên A) và Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (Bên B) đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 607/PTC/HTĐT-2015 ngày 16/11/2015 để thực hiện Dự án Khu phức hợp Chung cư - Khách sạn Cửa Đông tại địa điểm trên.

Hai bên thống nhất hợp tác đầu tư và thành lập pháp nhân mới ở bất kỳ thời điểm nào đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của hai bên để thực hiện và khai thác dự án, xác định tỷ lệ sở hữu của 2 bên khi hoàn thành xong Dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của hai bên để thực hiện Dự án, cụ thể:

+ Bên A: Góp vốn bằng toàn bộ các quyền, quyền lợi, lợi ích của chủ đầu tư phát sinh từ Dự án tại lô đất số 167 Nguyễn Phong Sắc, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An (được định giá dựa trên lợi thế thương mại của Dự án và các chi phí bên A đã bỏ ra trong quá trình triển khai Dự án tính đến thời điểm hợp tác). Hai bên tạm thống nhất giá trị tài sản góp vốn của Bên A nên trên là 10 tỷ đồng trên cơ sở văn bản định giá đất số 1671/STC-QLG&CS ngày 19/06/2013 của Sở tài chính tỉnh Nghệ An.

+ Bên B: Góp vốn bằng tiền, tài sản và hình thức khác bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây dựng, thực hiện Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn trong các giai đoạn triển khai Dự án, thiết kế điều chỉnh, xây dựng Dự án,...). Tỷ lệ sở hữu của Bên B tại pháp nhân được thành lập sẽ được xác định trên cơ sở số tiền góp vốn thực tế Bên B đã góp trong quá trình triển khai Dự án.

Tuy nhiên, do vướng mắc về mặt pháp lý liên quan đến việc chuyển đổi chủ đầu tư dự án nên Công ty đã ký kết các Hợp đồng với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (là bên liên quan của Công ty) theo hình thức chỉ định thầu để thực hiện thi công xây dựng Dự án Khu phức hợp Chung cư - Khách sạn Cửa Đông:

Hợp đồng số 658/2015/HĐTT ngày 20/12/2015 về việc lập dự án, chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình với giá trị 77.676.000.000 đồng (giá đã bao gồm thuế GTGT).

Và Hợp đồng số 62/2016/HĐTC ngày 21/02/2016 về việc thi công xây dựng phần hoàn thiện công trình với giá trị 48.489.383.942 đồng (giá đã bao gồm thuế GTGT).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tính đến ngày lập Báo cáo tài chính, hợp đồng số 607/PTC/HTĐT-2015 giữa công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông với Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên vẫn chưa thực hiện thanh lý.

### 5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Khách hàng trả tiền hàng	-	-	7.339.059.700	7.339.059.700
Các đối tượng khác	86.787.540	86.787.540	26.077.773	26.077.773
<b>Cộng</b>	<b>86.787.540</b>	<b>86.787.540</b>	<b>7.365.137.473</b>	<b>7.365.137.473</b>

### 5.14 Các khoản phải trả khác

#### 5.14.1 Phải trả khác ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương	-	-	7.905.234.714	7.905.234.714
(i)				
Kinh phí công đoàn	4.898.514	4.898.514	12.402.670	12.402.670
Bảo hiểm xã hội	132.791.251	132.791.251	132.451.251	132.451.251
Bảo hiểm y tế	18.298.475	18.298.475	18.298.475	18.298.475
Bảo hiểm thất nghiệp	9.428.997	9.428.997	9.428.997	9.428.997
Phải trả khác	820.814.261	820.814.261	-	-
<b>Cộng</b>	<b>986.231.498</b>	<b>986.231.498</b>	<b>8.077.816.107</b>	<b>8.077.816.107</b>

(i) Khoản tiền nhận của Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng đặt cọc mua, bán bất động sản số 02/2013/HĐĐC/OJB-PDC ngày 15/10/2013.

Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông (Bên A) là Chủ đầu tư Dự án "Trung tâm hội nghị khách sạn Phương Đông tại phường Trường thi, thành phố Vinh" (gọi tắt là "Công trình") tại số 218 Lê Duẩn, phường Trường Thi, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An. Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương (Bên B) có nhu cầu mua toàn bộ mặt bằng tầng 1 phần Công trình để làm trụ sở kinh doanh của Bên B. Hai bên sẽ ký Hợp đồng mua bán chính thức diện tích mua đã được hoàn thiện về cơ sở vật chất đảm bảo chất lượng với giá mua bán là 33.963.000.000 VND.

Tại thời điểm 31/12/2022, khoản tiền đặt cọc do giao dịch mua bán không được thực hiện mà bên A còn phải hoàn trả bên B là: 0 VND.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 5.14.2 Phải trả khác dài hạn

	<u>31/12/2022</u>		<u>01/01/2022</u>	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả dài hạn khác	153.800.000	153.800.000	153.800.000	153.800.000
<b>Cộng</b>	<b>153.800.000</b>	<b>153.800.000</b>	<b>153.800.000</b>	<b>153.800.000</b>

### 5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>31/12/2022</u> VND	<u>01/01/2022</u> VND
Trích trước chi phí tiền điện	84.258.879	-
Trích trước phí kiểm toán	-	80.000.000
Các khoản trích trước khác	55.794.582	192.982.428
<b>Cộng</b>	<b>140.053.461</b>	<b>272.982.428</b>

### 5.16 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>31/12/2022</u> VND	<u>01/01/2022</u> VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	188.150.909	390.190.909
<b>Cộng</b>	<b>188.150.909</b>	<b>390.190.909</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH DẦU KHÍ PHƯƠNG ĐÔNG

Số 218 Lê Duẩn, phường Trường Thi, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 5.17 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	169.585.078	2.773.776.296	2.726.300.112	-	217.061.262
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	29.019.137	209.812.904	226.002.795	-	12.829.246
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.168.915	-	-	-	7.168.915
Thuế thu nhập cá nhân	-	74.866.040	50.353.260	37.511.997	-	87.707.303
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	36.719.357	36.719.357	-	-
Thuế môn bài	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>280.639.170</b>	<b>3.074.661.817</b>	<b>3.030.534.261</b>	<b>-</b>	<b>324.766.726</b>

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

### 5.18 Vốn chủ sở hữu

#### Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại 01/01/2021	150.000.000.000	22.819.811.566	116.593.948	(31.316.293.923)	141.620.111.591
Lỗi trong năm trước	-	-	-	(14.815.697.320)	(14.815.697.320)
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>22.819.811.566</b>	<b>116.593.948</b>	<b>(46.131.991.243)</b>	<b>126.804.414.271</b>
Số dư tại 01/01/2022	150.000.000.000	22.819.811.566	116.593.948	(46.131.991.243)	126.804.414.271
Lãi trong năm	-	-	-	4.852.955.290	4.852.955.290
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>22.819.811.566</b>	<b>116.593.948</b>	<b>(41.279.035.953)</b>	<b>131.657.369.561</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022			01/01/2022		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Lê Thanh Thân	3.000.000	30.000.000.000	20,00%	3.000.000	30.000.000.000	20,00%
Ông Lê Kim Giang	3.219.456	32.194.560.000	21,46%	3.219.456	32.194.560.000	21,46%
Ông Đỗ Trung Kiên	2.850.000	28.500.000.000	19,00%	2.850.000	28.500.000.000	19,00%
Bà Lê Thị Hoàng Yến	1.406.000	14.060.000.000	9,37%	1.406.000	14.060.000.000	9,37%
Bà Phạm Thị Thu Thủy	1.659.000	16.590.000.000	11,06%	1.659.000	16.590.000.000	11,06%
Tổng Công ty CP Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn	1.470.000	14.700.000.000	9,80%	1.470.000	14.700.000.000	9,80%
Vốn góp của cổ đông khác	1.395.544	13.955.440.000	9,30%	1.395.544	13.955.440.000	9,30%
<b>Cộng</b>	<b>15.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>15.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

### Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

#### 6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.818.401.601	18.885.901.419
Doanh thu kinh doanh bất động sản	705.760.874	2.265.119.650
<b>Cộng</b>	<b>49.524.162.475</b>	<b>21.151.021.069</b>

#### 6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh khách sạn, nhà hàng và dịch vụ khác	34.102.115.343	24.035.035.256
Giá vốn kinh doanh bất động sản	228.828.123	984.075.355
<b>Cộng</b>	<b>34.330.943.466</b>	<b>25.019.110.611</b>

#### 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.285.969	6.387.341
<b>Cộng</b>	<b>5.285.969</b>	<b>6.387.341</b>

#### 6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Dự phòng tổn thất đầu tư	623.155.785	3.652.957.261
Lãi trả chậm (i)	1.786.559.516	-
<b>Cộng</b>	<b>2.409.715.301</b>	<b>3.652.957.261</b>

(i) Khoản tiền lãi chậm thanh toán Công ty phải trả cho ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo bản án số 02/2022/KDTM-PT ngày 19/04/2022 của tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

#### 6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.385.631.492	3.085.272.669
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.021.550.173	3.041.447.299
<b>Cộng</b>	<b>8.407.181.665</b>	<b>6.126.719.968</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 6.6 Thu nhập khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu tiền điện, nước	395.355.495	338.383.883
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	726.388.227	-
Các khoản khác	212.857.414	46.734.756
<b>Cộng</b>	<b>1.334.601.136</b>	<b>385.118.639</b>

### 6.7 Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí điện, nước	255.002.572	215.711.509
Các khoản khác	214.585.145	948.688.574
<b>Cộng</b>	<b>469.587.717</b>	<b>1.164.400.083</b>

### 6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4.852.955.290</b>	<b>(14.815.697.320)</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	357.123.357	624.917.400
Hoạt động kinh doanh khác	4.495.831.933	(15.440.614.720)
<b>Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>1.946.539.672</b>	<b>1.065.897.945</b>
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	-	<b>(682.363.191)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(682.363.191)
<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	<b>1.946.539.672</b>	<b>1.748.261.136</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	1.946.539.672	1.748.261.136
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Các khoản lỗ được kết chuyển</b>	<b>(6.799.494.962)</b>	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(357.123.357)	-
Hoạt động kinh doanh khác	(6.442.371.605)	-
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	-	<b>(13.749.799.375)</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	(57.445.791)
Hoạt động kinh doanh khác	-	(13.692.353.584)
<b>Thuế suất thuế TNDN</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Thuế TNDN</b>	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Hoạt động kinh doanh khác	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 6.9 Lãi trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	4.852.955.290	(14.815.697.320)
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	-	-
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	4.852.955.290	(14.815.697.320)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	15.000.000	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>324</b>	<b>(988)</b>
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>324</b>	<b>(988)</b>

### 7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 7.1 Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

#### 7.2 Giao dịch 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.

##### 7.2.1 Danh sách bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ
Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	Ông Lê Thanh Thân - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông đồng thời là Giám đốc Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên
Ông Lê Thanh Thân	Chủ tịch HĐQT

##### 7.2.2 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các thuyết minh trên.

##### Giao dịch với thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc trong năm như sau

		Năm 2022 Tiền lương VND	Năm 2021 Tiền lương VND
Ông Thái Hồng Nhã	Giám đốc	338.586.304	219.457.778
Ông Trần Đình Phúc	Phó Giám đốc	282.005.228	-
Ông Trần Đình Trí	Phó Giám đốc	124.092.199	221.135.919
Bà Trương Thị Thu Huyền	Phó Giám đốc	-	4.923.077
Bà Lê Thị Thu Hương	Trưởng BKS	192.773.401	119.402.429
Bà Nguyễn Thị Nguyệt	Kế toán trưởng	70.483.844	89.370.250
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.007.940.977</b>	<b>654.289.454</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 7.2.2.1 Giao dịch với bên liên quan trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Khách sạn Mường Thanh Cửa Đông - DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên</b> Các khoản DNTN Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên thu tiền bán căn hộ	-	2.491.631.615

### 7.2.3 Số dư với các bên liên quan

Số dư với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh số 5.

### 7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam.

### 7.4 Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2022, khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của đơn vị không được bảo đảm do tài sản ngắn hạn đang nhỏ hơn nợ ngắn hạn. Tuy nhiên, Ban Giám đốc khẳng định Công ty vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh do nợ ngắn hạn là bên liên quan và có thể ra hạn bất cứ thời điểm nào và Báo cáo tài chính năm 2022 được lập dựa trên giả định Công ty tiếp tục hoạt động là phù hợp.

### 7.5 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa nhận được văn bản trả lời chính thức của Cơ quan thuế quản lý trực tiếp về việc giảm chi phí tiền thuê đất theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập ngày 22 tháng 02 năm 2023 chưa bao gồm việc điều chỉnh giảm chi phí tiền thuê đất được giảm (nếu có).

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm 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 này.



**Thái Hồng Nhã**  
Giám Đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**Nguyễn Thị Nguyệt**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Nguyệt**  
Người lập biểu