CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=quận cầu giấy, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102380872
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.23 16:40:25+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025



Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

	TRANG
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 33

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025) Thành viên (đến ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Bùi Quang Minh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Trịnh Quốc Khánh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hiến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)
Ông Phan Hoàng Chung	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 12 năm 2025)
Ông Bạch Đức Huyến	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên (bổ nhiệm ngày 04 tháng 12 năm 2025)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 20 tháng 08 năm 2025)
Ông Nguyễn Gia Trọng	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 20 tháng 08 năm 2025) Thành viên (Từ ngày 28 tháng 06 năm 2025 đến ngày 19 tháng 08 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)
Ông Phạm Trung Dũng	Thành viên
Bà Đào Thị Thủy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 04 tháng 12 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trịnh Quốc Khánh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 07 năm 2025)
Ông Phùng Viết Quyến	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02 tháng 07 năm 2025)
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2025)
Bà Trịnh Vân Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2025)
Ông Phan Quốc Phong	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 08 năm 2025)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trịnh Quốc Khánh - Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và 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 xét 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 tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và 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 tổng hợp tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và 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.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí,

M.S.D.N: 0102[illegible]12-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ
Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex,
Số 1, Nguyễn Huy Tưởng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội, Việt Nam
T 024. 666 42 777 E contact@icpa.vn W www.icpa.vn

Số: 032301/2026/BCKT-iCPA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23 tháng 03 năm 2026, từ trang 6 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 tổng hợp.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp 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 Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Chúng tôi chưa thu thập được cơ sở trích trước của khoản phải trả về chi phí dự án Linh Tây đã tồn tại nhiều năm chưa được quyết toán với tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2025 đều là 5.209.478.028 đồng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.16). Các thủ tục kiểm toán thay thế không mang lại cho chúng tôi bằng chứng kiểm toán thích hợp. Do vậy, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá tính hợp lý của khoản trích trước chi phí này, cũng như không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hay không.

Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng liên quan đến việc đánh giá khả năng thu hồi của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn dự án trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Giá trị ghi sổ dự án này trên báo cáo tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 41.963.263.716 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 41.900.263.716 đồng). Dự án bắt đầu từ năm 2011 và cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành xong giai đoạn giải phóng mặt bằng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.7). Do vậy, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hay không.

Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản trả trước với Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam, Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam và Ban quản lý các dự án phía Nam với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 17.704.538.951 đồng, 2.347.350.629 đồng và 1.890.194.141 đồng. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến khả năng thu hồi khoản công nợ. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về việc trích lập dự phòng các khoản công nợ phải thu khó đòi, cũng như xác định liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hay không.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến (Tiếp theo)

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn, phải trả người bán ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác và phải trả ngắn hạn khác của Công ty với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 đều là 21.942.083.721 đồng, 17.628.171.591 đồng, 1.258.761.075 đồng và 2.188.585.188 đồng. Các thủ tục kiểm toán thay thế của chúng tôi cũng không cung cấp đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến tính hiện hữu và đầy đủ các khoản mục công nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hay không.

Trong quá trình kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán cần thiết liên quan đến giá thành hàng hóa bất động sản của Công ty là diện tích sàn thương mại tại dự án chung cư Linh Tây, phường Linh Xuân, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 đều là 23.042.862.339 đồng. Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính giá trị của khoản mục "Hàng hóa bất động sản" cũng như không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi không thu thập được thư xác nhận khoản phải thu khác với Công ty TNHH Quảng Phát có số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.023.650.000 đồng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.5). Đồng thời chúng tôi cũng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến khả năng thu hồi khoản công nợ. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về việc trích lập dự phòng khoản công nợ phải thu khó đòi, cũng như xác định liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp. Trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 367.992.846.918 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 365.590.410.560 đồng). Doanh thu từ cho thuê tài sản và cơ sở hạ tầng của Công ty trong năm là không đáng kể và có sự sụt giảm khá nhiều so với các năm về trước. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.

Trần Thiện Thanh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1932-2023-072-1
Thay mặt và đại diện cho
Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (iCPA)
Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Đặng Thị Phương Thảo
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 5169-2025-072-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**70.475.206.605**	**71.151.932.750**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**240.349.104**	**2.998.553.180**
1. Tiền	111		240.349.104	2.998.553.180
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**363.061.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	715.707.125
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(352.646.125)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**26.230.529.106**	**24.266.240.617**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.406.979.377	2.877.094.377
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	23.049.031.059	23.129.219.871
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	10.792.220.000	10.792.220.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	53.949.655.470	53.654.161.524
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.8	(65.177.356.800)	(66.216.455.155)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		210.000.000	30.000.000
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.9**	**23.324.053.339**	**23.042.862.339**
1. Hàng tồn kho	141		23.324.053.339	23.042.862.339
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**20.680.275.056**	**20.481.215.614**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	126.557.979	19.700.769
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.865.583.809	13.773.381.577
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10a	6.688.133.268	6.688.133.268
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**128.996.490.567**	**129.983.710.991**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**26.093.650.000**	**26.693.650.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	26.093.650.000	26.693.650.000
II. Tài sản cố định	**220**		**7.748.494.583**	**18.031.700.877**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	7.748.494.583	18.031.700.877
- Nguyên giá	*222*		*9.371.932.298*	*19.552.973.098*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.623.437.715)*	*(1.521.272.221)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**39.432.219.754**	**29.471.370.000**
- Nguyên giá	231		40.008.082.200	29.471.370.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(575.862.446)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.7**	**42.275.913.047**	**42.212.913.047**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		42.275.913.047	42.212.913.047
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.13**	**12.693.166.336**	**12.693.166.336**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.707.700.000	36.707.700.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.014.533.664)	(24.014.533.664)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**753.046.847**	**880.910.731**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	753.046.847	880.910.731
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**199.471.697.172**	**201.135.643.741**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**54.788.631.335**	**54.050.141.546**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**54.650.281.835**	**54.049.192.046**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	18.781.578.523	17.976.046.317
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.029.255.591	3.567.055.591
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10b	75.107.519	93.471.874
4. Phải trả người lao động	314		2.944.662.094	2.928.448.532
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	20.654.497.607	20.593.737.621
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	66.727.270	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	8.923.453.231	8.890.432.111
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	1.175.000.000	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**138.349.500**	**949.500**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	138.349.500	949.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**144.683.065.837**	**147.085.502.195**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19**	**144.683.065.837**	**147.085.502.195**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(367.992.846.918)	(365.590.410.560)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(365.590.410.560)*	*(348.381.671.279)*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*(2.402.436.358)*	*(17.208.739.281)*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**199.471.697.172**	**201.135.643.741**

Hoàng Thị Bích Ngọc	**Trần Thanh Hằng**	**Trịnh Quốc Khánh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 23 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		2.289.450.294	503.204.817
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	2.289.450.294	503.204.817
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.261.024.855	342.449.211
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28.425.439	160.755.606
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.264.018	284.086.445
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	44.692.714	314.753.952
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*15.687.986*	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.170.059.374	17.266.606.173
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4.185.062.631)	(17.136.518.074)
10. Thu nhập khác	31	VI.6	1.815.927.273	-
11. Chi phí khác	32	VI.7	33.301.000	72.221.207
12. Lợi nhuận khác	40		1.782.626.273	(72.221.207)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2.402.436.358)	(17.208.739.281)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(2.402.436.358)	(17.208.739.281)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(48)	(344)
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	(48)	(344)

M.S.D.N: 0102380872 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ * THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hoàng Thị Bích Ngọc	**Trần Thanh Hằng**	**Trịnh Quốc Khánh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 23 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**(2.402.436.358)**	**(17.208.739.281)**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	998.627.940	332.406.337
Các khoản dự phòng	03	(1.391.744.480)	10.949.859.332
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(19.391.291)	(106.387.496)
Chi phí lãi vay	06	15.687.986	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**(2.799.256.203)**	**(6.032.861.108)**
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(417.392.366)	24.787.721.548
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(344.191.000)	(993.750.000)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	(452.198.197)	17.929.818
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	21.006.674	(687.867.839)
(Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13	715.707.125	2.718.383.569
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(3.276.323.967)**	**19.809.555.988**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(676.271.400)	(34.113.243.700)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	18.127.273	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	3.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.264.018	106.387.496
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(656.880.109)**	**(31.006.856.204)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.175.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**1.175.000.000**	**-**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(2.758.204.076)**	**(11.197.300.216)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**2.998.553.180**	**14.195.853.396**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**240.349.104**	**2.998.553.180**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Hoàng Thị Bích Ngọc	**Trần Thanh Hằng**	**Trịnh Quốc Khánh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 23 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 cấp ngày 17 tháng 12 năm 2025. Theo đó, Công ty chuyển từ tên Công ty Cổ phần Đầu tư nhà Đất Việt sang tên Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí.

Vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty bị hủy niêm yết bắt buộc vào ngày 14 tháng 04 năm 2023 theo Thông báo số 907/TB-SGDHN ngày 16 tháng 03 năm 2023 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Hiện tại, cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên thị trường đăng ký giao dịch (UPCOM) tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu PVL trên thị trường này là ngày 25 tháng 04 năm 2023.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;
- Quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị; cho thuê mặt bằng. Ngoài ra, trong năm Công ty có phát sinh hoạt động mua bán hạt nhựa nguyên sinh.

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.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

Tên Đơn vị	Địa chỉ
Sàn giao dịch Bất động sản	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Yên Hòa, Hà Nội
Ban quản lý điều hành Dự án CV4	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Yên Hòa, Hà Nội

Theo giấy xác nhận ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Phòng đăng ký kinh doanh thành phố Hà Nội, Sàn giao dịch bất động sản - Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đã đăng ký tạm ngừng hoạt động từ ngày 01 tháng 11 năm 2024 đến ngày 31 tháng 10 năm 2025. Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/NQ - HĐQT ngày 31 tháng 07 năm 2025 đã thông qua việc mở lại hoạt động Sàn giao dịch Bất động sản trước thời hạn.

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

7. Nhân viên

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 10 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 20 người).

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 367.992.846.918 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 365.590.410.560 đồng). Doanh thu từ cho thuê tài sản và cơ sở hạ tầng của Công ty trong năm là không đáng kể, và có sự sụt giảm khá nhiều so với các năm về trước. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã và đang thường xuyên đánh giá ảnh hưởng và quyết liệt triển khai các kế hoạch để Công ty có thể duy trì tối đa khả năng hoạt động liên tục. Các giải pháp đã và đang thực hiện bao gồm:

- Ban Tổng Giám đốc vẫn đang tích cực làm việc với các cơ quan chức năng để xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đàm phán với các đối tác phù hợp để chuyển nhượng toàn bộ sàn thương mại, văn phòng tại Chung cư Linh Tây theo hiện trạng thực tế, thu hồi vốn lưu động để tái đầu tư. Trong thời gian tạm thời chưa chuyển nhượng được, Công ty đang tìm kiếm khách hàng để tiếp tục cho thuê toàn bộ diện tích sàn thương mại thuộc sở hữu của Công ty tại Chung cư Linh Tây Tower, nhằm đảm bảo dòng tiền ổn định cho các khoản chi phí thường xuyên.

- Trong năm 2025, Công ty đã tận dụng cho thuê một phần diện tích khu dịch vụ số 2 và toàn bộ diện tích khu dịch vụ ngoài trời tại tầng 6 thuộc Chung cư The Golden Palm, thửa đất số 2+109+124, tờ bản đồ số 19+20+34, Dự án Công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Giả định hoạt động liên tục (Tiếp theo)

- Công ty cũng đã tìm kiếm được đối tác thuê lại 02 lô đất số DE 947569 và DE 947570 tại thôn Thắng Đầu, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội.
- Tìm kiếm, đàm phán với các đối tác quan tâm để chuyển nhượng 2,44 triệu cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam.
- Phối hợp với cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi tài sản cho Công ty như: vụ án Hoàng Ngọc Sáu, vụ án Hưng Thịnh Phát,....
- Tiếp tục đôn đốc thu hồi công nợ của các tổ chức, cá nhân.
- Tiếp tục tìm kiếm các đối tác có năng lực và kinh nghiệm để hợp tác đầu tư phát triển, thực hiện dự án hoặc chuyển giao quyền phát triển dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại ô đất CV4.4, phường Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Đối với dự án Khu ở mới sinh thái sông Kỳ Cùng, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn: Công ty thúc đẩy và phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng để thực hiện công tác, thủ tục giải phóng mặt bằng, thống nhất các cơ quan chức năng giải pháp tháo gỡ một số tồn tại liên quan đến hạng mục hầm chui qua đường sắt kết nối vào dự án. Đồng thời Công ty cũng tìm kiếm các nhà đầu tư để chuyển nhượng toàn bộ vốn của Công ty theo nguyên tắc bảo toàn vốn nếu điều kiện cho phép.
- Tiếp tục hoạt động, dịch vụ kinh doanh bất động sản, kinh doanh các dịch vụ gia tăng khác,...
- Tiếp tục tìm kiếm các dự án đầu tư bất động sản, đất nền, đất/ sàn dịch vụ thương mại, văn phòng...có tiềm năng để đầu tư và khai thác.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán đang áp dụng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kê toán doanh nghiệp;
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200 và;

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

2. Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực (Tiếp theo)

- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Các nội dung liên quan đến cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước như hướng dẫn tại Thông tư 200 vẫn tiếp tục được thực hiện.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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 có thời hạn gốc không quá 03 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.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Chứng khoán kinh doanh (Tiếp theo)

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán được xác định là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty 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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)

	Năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	38 - 40
Phương tiện vận tải	08 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10

Thời gian khấu hao nhà cửa vật kiến trúc của Công ty (khu vực văn phòng số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội) là 460 tháng, bắt đầu từ thời điểm Công ty sử dụng văn phòng (ngày 04 tháng 11 năm 2024) đến ngày 28 tháng 02 năm 2063 (thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng).

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

Các khoản 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 công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng và các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí phải trả

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán. 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.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế (Tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập 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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (Sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, 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 kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	59.466.022	277.000.200
Tiền gửi ngân hàng	180.883.082	2.721.552.980
Cộng	**240.349.104**	**2.998.553.180**

2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000
Công ty Cổ phần EDRIC	503.485.000	-
Khách hàng khác	1.763.244.377	1.736.844.377
Cộng	**3.406.979.377**	**2.877.094.377**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem chi tiết tại thuyết minh VII.1)	**503.485.000**	**-**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (i)	17.704.538.951	17.704.538.951
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (i)	2.347.350.629	2.347.350.629
Ban quản lý các dự án phía Nam (i)	1.890.194.141	1.890.194.141
Các nhà cung cấp khác	1.106.947.338	1.187.136.150
Cộng	**23.049.031.059**	**23.129.219.871**

(i) Khoản trả trước liên quan đến hợp đồng thi công dự án B1 Trường Sa. Dự án này đã hoàn thành và được bàn giao. Đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện được thủ tục thanh quyết toán với các nhà thầu trên.

4. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông (i)	10.792.220.000	10.792.220.000
Cộng	**10.792.220.000**	**10.792.220.000**

(i) Khoản cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông vay theo Hợp đồng mượn tiền ngày 17 tháng 10 năm 2018. Hoạt động cho vay không tính lãi suất. Biện pháp đảm bảo khoản vay là dự án Nam Đàn Plaza.

5. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Tạm ứng	2.437.562.590	2.281.062.590
- Ông Nguyễn Văn Quyết	*2.178.778.985*	*2.178.778.985*
- Các cá nhân khác	*258.783.605*	*102.283.605*
Phải thu khác	51.512.092.880	51.373.098.934
- Ông Hoàng Ngọc Sáu (i)	*19.084.985.308*	*19.084.985.308*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (ii)	*4.647.859.576*	*4.647.859.576*
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam (iii)	*3.388.587.591*	*3.388.587.591*
- Các đối tượng khác	*24.390.660.405*	*24.251.666.459*
Cộng	**53.949.655.470**	**53.654.161.524**
b) Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	90.000.000	90.000.000
Công ty TNHH Quảng Phát (iv)	18.023.650.000	18.623.650.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến (v)	7.980.000.000	7.980.000.000
Cộng	**26.093.650.000**	**26.693.650.000**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

5. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

(i) Khoản phải thu ông Hoàng Ngọc Sáu, cựu Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty theo Bản án phúc thẩm số 712/2018/HS-PT ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Do trong thời gian ông Hoàng Ngọc Sáu giữ chức vụ Tổng Giám đốc đã lợi dụng chức vụ quyền hạn gây thiệt hại cho Công ty, nên theo kết luận của Bản án phúc thẩm số 712/2018/HS-PT ngày 30 tháng 10 năm 2018, ông Hoàng Ngọc Sáu buộc phải bồi thường cho Công ty số tiền 19.084.985.308 đồng.

(ii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến hợp đồng giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petrovietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển lại cho Công ty.

(iii) Khoản phạt phải thu Công ty Cổ phần xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam từ năm 2012 do thực hiện chậm tiến độ thi công dự án B1 Trường Sa.

(iv) Khoản phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với Công ty TNHH Quảng Phát được thực hiện theo hợp đồng mua bán hàng hóa số 1210/2018/HĐMB/QP/VPRO ngày 12 tháng 10 năm 2018 giữa Công ty TNHH Quảng Phát và Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí. Theo đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đã chuyển tạm ứng 13.300.000.000 đồng, tuy nhiên Công ty TNHH Quảng Phát đã không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng. Theo Biên bản xác nhận nợ và các thỏa thuận liên quan ngày 03 tháng 06 năm 2022, tổng số tiền nợ gốc là 13.300.000.000 đồng và lãi chậm trả phát sinh đến ngày 31 tháng 05 năm 2022 là 6.523.650.000 đồng sẽ được gia hạn thanh toán trong vòng 05 năm, đổi lại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí được quyền tham gia đầu tư vào dự án khai thác khoáng sản theo Giấy phép số 25.2009/ĐK/KT/Dh ngày 20 tháng 02 năm 2009 do Cục địa chất và khoáng sản Việt Nam cấp cho Công ty TNHH Quảng Phát.

Theo Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 05 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đồng ý thông qua việc gia hạn khoản nợ của Công ty TNHH Quảng Phát, theo biên bản xác nhận công nợ ngày 03 tháng 06 năm 2022 nhưng không chậm hơn ngày 31 tháng 12 năm 2029.

Căn cứ vào Nghị quyết trên, hai bên cũng đã thực hiện ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04.06/2022/HĐĐT/Vpro-QP ngày 04 tháng 06 năm 2022. Theo đó, hợp đồng chấm dứt hiệu lực từ ngày 24 tháng 05 năm 2024. Công ty TNHH Quảng Phát có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty số tiền đã đầu tư là 20.250.000.000 đồng, chưa khấu trừ các phí tổn do việc Công ty đơn phương không tiếp tục đầu tư. Việc xác định các thiệt hại do Công ty gây ra sẽ được hai bên thống nhất cụ thể.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền 20.250.000.000 theo Hợp đồng số 04.06/2022/HĐĐT/Vpro-QP ngày 04 tháng 06 năm 2022 giữa Công ty và Công ty TNHH Quảng Phát về việc hợp tác đầu tư, quản lý, khai thác, chế biến, tiêu thụ sản phẩm đá hoa thuộc khu vực xã Mường Lai, huyện Lục Yên, tỉnh Lào Cai.

(v) Khoản phải thu về hợp tác kinh doanh của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2023/HTĐT/NT-VPRO ngày 27 tháng 05 năm 2023. Mục đích hợp tác đầu tư là để triển khai dự án bao gồm điều chỉnh và hoàn thiện hồ sơ dự án; triển khai xây dựng các công trình của dự án và triển khai kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ sau khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng. Các dự án hợp tác đầu tư bao gồm:

- Dự án khu dân cư Hà Đông tại phường Điện Bàn Bắc, tỉnh Quảng Nam với quy mô dự án là 82.439 m2. Vốn đầu tư dự kiến là 92.250.000.000 đồng.

- Dự án khu du lịch, dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng Venus - Điện Hòa tại phường Điện Bàn Bắc, tỉnh Quảng Nam với quy mô dự án là 94.180 m2. Vốn đầu tư dự kiến là 79.800.000.000 đồng.

Trong đó, vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến tạm tính là 158.210.000.000 đồng. Vốn đầu tư của Công ty bằng 10% vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến. Việc phân chia lợi nhuận: theo đúng tỷ lệ vốn góp đầu tư thực tế thực hiện dự án, sau khi quyết toán hoàn thành hoặc thời điểm khác theo thỏa thuận của hai bên.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

5. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Ngày 16 tháng 10 năm 2025, Công ty đã có đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến do Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến không đầu tư như cam kết và Dự án Venus không còn hiệu quả kinh tế để triển khai. Công ty yêu cầu Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến buộc phải trả lại số tiền gốc đã góp và bồi thường thiệt hại có liên quan. Đến ngày 27 tháng 01 năm 2026, tòa án Nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 07/QĐST-KDTM về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến phải có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty với tổng số tiền 6.783.000.000 đồng, chia làm 03 đợt vào tháng 3,5,7 năm 2026.

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	126.557.979	19.700.769
Cộng	**126.557.979**	**19.700.769**
b) Dài hạn		
Sửa chữa văn phòng	485.323.491	499.797.165
Chi phí trả trước khác	267.723.356	381.113.566
Cộng	**753.046.847**	**880.910.731**

7. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
Dự án trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa thể thao CV4 (*)	41.963.263.716	41.900.263.716
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	312.649.331	312.649.331
Cộng	**42.275.913.047**	**42.212.913.047**

(*) Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ văn hóa Thể thao CV4.4 tại lô đất có ký hiệu CV4.4, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm (nay là phường Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Dự án đã có chủ trương đầu tư từ năm 2010. Hội đồng Quản trị Công ty đang tìm kiếm các đối tác để hợp tác đầu tư, liên doanh để thực hiện Dự án.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**108.278.636**	**-**	**(108.278.636)**	**1.248.528.636**	**-**	**(1.248.528.636)**
- Công ty Cổ phần Licogi 16	100.174.136	-	(100.174.136)	100.174.136	-	(100.174.136)
- Các đối tượng khác	8.104.500	-	(8.104.500)	1.148.354.500	-	(1.148.354.500)
Phải thu về cho vay	**10.792.220.000**	**-**	**(10.792.220.000)**	**10.792.220.000**	**-**	**(10.792.220.000)**
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	10.792.220.000	-	(10.792.220.000)	10.792.220.000	-	(10.792.220.000)
Trả trước cho người bán	**2.539.498.633**	**1.135.080.341**	**(1.404.418.292)**	**2.539.498.633**	**1.135.080.341**	**(1.404.418.292)**
- Công nợ Ban phía Nam chuyển về	1.890.194.141	1.135.080.341	(755.113.800)	1.890.194.141	1.135.080.341	(755.113.800)
- Các đối tượng khác	649.304.492	-	(649.304.492)	649.304.492	-	(649.304.492)
Phải thu khác	**49.768.334.654**	**12.629.910**	**(49.755.704.744)**	**49.672.183.009**	**17.629.910**	**(49.654.553.099)**
- Ông Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	-	(19.084.985.308)	19.084.985.308	-	(19.084.985.308)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	-	(4.647.859.576)	4.647.859.576	-	(4.647.859.576)
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	3.388.587.591	-	(3.388.587.591)	3.388.587.591	-	(3.388.587.591)
- Ông Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	-	(2.733.965.290)	2.733.965.290	-	(2.733.965.290)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn trí tuệ Việt	2.400.000.000	-	(2.400.000.000)	2.400.000.000	-	(2.400.000.000)
- Các đối tượng khác	17.512.936.889	12.629.910	(17.500.306.979)	17.416.785.244	17.629.910	(17.399.155.334)
Công nợ tạm ứng	**2.274.433.003**	**-**	**(2.274.433.003)**	**2.274.433.003**	**-**	**(2.274.433.003)**
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	-	(2.178.778.985)	2.178.778.985	-	(2.178.778.985)
- Các đối tượng khác	95.654.018	-	(95.654.018)	95.654.018	-	(95.654.018)
Công nợ khó đòi khác	**842.302.125**	**-**	**(842.302.125)**	**842.302.125**	**-**	**(842.302.125)**
Cộng	**66.325.067.051**	**1.147.710.251**	**(65.177.356.800)**	**67.369.165.406**	**1.152.710.251**	**(66.216.455.155)**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hoá bất động sản (i)	23.042.862.339	-	23.042.862.339	-
Hàng hóa khác	281.191.000	-	-	-
Cộng	**23.324.053.339**	**-**	**23.042.862.339**	**-**

(i) Công ty đang tìm kiếm nhà đầu tư để chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích sàn thương mại và chung cư (1.500,3 m2) dự án chung cư Linh Tây, phường Linh Xuân, thành phố Hồ Chí Minh.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp/ bù trừ trong năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.382.977.802	-	-	6.382.977.802
Thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	305.155.466	681.396	681.396	305.155.466
Cộng	**6.688.133.268**	**681.396**	**681.396**	**6.688.133.268**
b) Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	198.581.113	198.581.113	-
Thuế thu nhập cá nhân	75.107.519	64.412.375	82.776.730	93.471.874
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	**75.107.519**	**266.993.488**	**285.357.843**	**93.471.874**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**16.656.150.000**	**963.240.943**	**1.933.582.155**	**19.552.973.098**
- Tăng trong năm	333.123.000	-	-	333.123.000
- Phân loại sang bất động sản đầu tư do cho thuê	(10.193.563.800)	-	-	(10.193.563.800)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(320.600.000)	(320.600.000)
Số dư cuối năm	**6.795.709.200**	**963.240.943**	**1.612.982.155**	**9.371.932.298**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**68.797.142**	**276.264.117**	**1.176.210.962**	**1.521.272.221**
- Khấu hao trong năm	307.265.943	120.405.072	167.534.736	595.205.751
- Phân loại sang bất động sản đầu tư do cho thuê	(172.440.257)	-	-	(172.440.257)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(320.600.000)	(320.600.000)
Số dư cuối năm	**203.622.828**	**396.669.189**	**1.023.145.698**	**1.623.437.715**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	**16.587.352.858**	**686.976.826**	**757.371.193**	**18.031.700.877**
Số dư cuối năm	**6.592.086.372**	**566.571.754**	**589.836.457**	**7.748.494.583**

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 437.308.820 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 757.908.820 đồng).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Khu dịch vụ số 2 VND	Khu dịch vụ ngoài trời (*) VND	Quyền sử dụng đất (**) VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**-**	**17.157.420.000**	**12.313.950.000**	**29.471.370.000**
Tăng trong năm	-	343.148.400	-	343.148.400
Phân loại từ tài sản cố định sang do sử dụng cho thuê	10.193.563.800	-	-	10.193.563.800
Số dư cuối năm	**10.193.563.800**	**17.500.568.400**	**12.313.950.000**	**40.008.082.200**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**-**	**-**	**-**	**-**
Khấu hao trong năm	132.993.982	270.428.207	-	403.422.189
Phân loại từ tài sản cố định sang do sử dụng cho thuê	172.440.257	-	-	172.440.257
Số dư cuối năm	**305.434.239**	**270.428.207**	**-**	**575.862.446**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**-**	**17.157.420.000**	**12.313.950.000**	**29.471.370.000**
Tại ngày cuối năm	**9.888.129.561**	**17.230.140.193**	**12.313.950.000**	**39.432.219.754**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

(*) Khu dịch vụ ngoài trời (tầng 6) thuộc Chung cư The Golden Palm, thửa đất số 2+109+124, tờ bản đồ số 19+20+34, Dự án Công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Diện tích khu vực là 321,3 m2. Thời hạn sử dụng đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2063.

(**) 02 lô đất số DE 947569 và DE 947570 tại xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội Công ty nhận chuyển nhượng với tổng giá trị 12.313.950.000 đồng.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam	24.400.000.000	(*)	(24.014.533.664)	24.400.000.000	(*)	(24.014.533.664)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng	3.307.700.000	(*)	-	3.307.700.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên	9.000.000.000	(*)	-	9.000.000.000	(*)	-
Cộng	**36.707.700.000**		**(24.014.533.664)**	**36.707.700.000**		**(24.014.533.664)**

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính để thuyết minh trong Báo cáo tài chính tổng hợp vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000
Các nhà cung cấp khác	3.107.805.920	3.107.805.920	2.302.273.714	2.302.273.714
Cộng	**18.781.578.523**	**18.781.578.523**	**17.976.046.317**	**17.976.046.317**
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem chi tiết tại thuyết minh VII.1)	**303.686.280**	**303.686.280**	-	-

(i) Đây là khoản lãi chậm thanh toán phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 liên quan đến việc nhận chuyển nhượng số cổ phần của Công ty Cổ phần nghiên cứu dầu khí Miền Nam theo Hợp đồng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 giữa Công ty và Viện dầu khí Việt Nam. Do hai bên chưa thống nhất về số nợ phải trả do cơ sở tính lãi nên hiện nay vụ việc đang trong thời gian giải quyết và chưa có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền. Công ty đang ủy quyền cho Văn phòng luật sư Hoàng Trung và Anh Em làm việc với Viện dầu khí Việt Nam để giải quyết các tranh chấp liên quan đến số công nợ lãi chậm thanh toán này.

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Bạch Xuân	1.031.261.240	1.031.261.240
Bà Nguyễn Thị Hằng Hà	395.284.075	395.284.075
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Hạ Tầng Hà Thành	260.000.000	-
Bà Lê Cẩm Tú	-	1.797.800.000
Khoản người mua trả tiền trước khác	342.710.276	342.710.276
Cộng	**2.029.255.591**	**3.567.055.591**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí công trình B1 Trường Sa (i)	15.029.185.048	15.029.185.048
Chi phí dự án Linh Tây (i)	5.209.478.028	5.209.478.028
Chi phí phải trả khác	415.834.531	355.074.545
Cộng	**20.654.497.607**	**20.593.737.621**

(i) Khoản trích trước chi phí giá vốn để đảm bảo tỷ lệ lợi nhuận theo phương án kinh doanh của Dự án B1 Trường Sa và Dự án Linh Tây, phường Linh Xuân, thành phố Hồ Chí Minh đã tồn đọng nhiều năm nhưng chưa được thanh quyết toán, hoàn nhập chi phí đã trích.

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	193.208.028	176.186.908
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (i)	6.353.320.000	6.353.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	125.680.000	109.680.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.251.245.203	2.251.245.203
Cộng	**8.923.453.231**	**8.890.432.111**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	138.349.500	949.500
Cộng	**138.349.500**	**949.500**

(i) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17 tháng 12 năm 2007 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt để triển khai dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Các bên cùng góp vốn với tỷ lệ lần lượt là 40%, 30% và 30% tổng mức đầu tư dự án. Việc phân chia lãi lỗ tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn cá nhân	**1.175.000.000**	**1.175.000.000**	**1.175.000.000**	-	-	-
Ông Trương Công Tiến Anh (i)	1.175.000.000	1.175.000.000	1.175.000.000	-	-	-
Cộng	**1.175.000.000**	**1.175.000.000**			-	-

(i) Khoản vay ngắn hạn ông Trương Công Tiến Anh được thực hiện theo các hợp đồng vay tiền với tổng số tiền vay là 1.175.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất cho vay là 5,5%/năm. Tiền lãi được trả 06 tháng/lần. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**500.000.000.000**	**12.675.912.755**	**(348.381.671.279)**	**164.294.241.476**
Lỗ trong năm	-	-	(17.208.739.281)	(17.208.739.281)
Số dư đầu năm nay	**500.000.000.000**	**12.675.912.755**	**(365.590.410.560)**	**147.085.502.195**
Lỗ trong năm	-	-	(2.402.436.358)	(2.402.436.358)
Số dư cuối năm nay	**500.000.000.000**	**12.675.912.755**	**(367.992.846.918)**	**144.683.065.837**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

b) Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*50.000.000*	*50.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*50.000.000*	*50.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

20. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Bắt đầu từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2025, Công ty phát sinh thêm hoạt động bán hạt nhựa nguyên sinh. Đồng thời, toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.289.450.294**	**503.204.817**
Doanh thu bán hàng	1.942.468.473	-
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản khác	346.981.821	503.204.817
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.289.450.294**	**503.204.817**
Trong đó doanh thu với bên liên quan	1.942.468.473	-

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	1.923.236.111	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	337.788.744	342.449.211
Cộng	**2.261.024.855**	**342.449.211**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.264.018	106.359.496
Lãi đầu tư chứng khoán	-	177.698.949
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	28.000
Cộng	**1.264.018**	**284.086.445**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Khoản lỗ đầu tư vào chứng khoán kinh doanh	381.545.797	20.191.267
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm chứng khoán kinh doanh	(352.646.125)	294.562.685
Chi phí lãi vay	15.687.986	-
Chi phí tài chính khác	105.056	-
Cộng	**44.692.714**	**314.753.952**

5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.544.657.867	3.146.274.737
Chi phí công cụ dụng cụ	319.596.411	100.374.599
Chi phí khấu hao TSCĐ	660.839.196	258.933.350
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.600.367.508	3.043.840.193
Chi phí bằng tiền khác	83.696.747	61.886.647
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(1.039.098.355)	10.655.296.647
Cộng	**4.170.059.374**	**17.266.606.173**

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng	1.797.800.000	-
Thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ	18.127.273	-
Cộng	**1.815.927.273**	**-**

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí vi phạm hành chính	10.120.000	-
Chi phí khác	23.181.000	72.221.207
Cộng	**33.301.000**	**72.221.207**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(2.402.436.358)**	**(17.208.739.281)**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	**243.120.000**	**274.300.488**
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	243.120.000	274.300.488
Thu nhập chịu thuế TNDN	**(2.159.316.358)**	**(16.934.438.793)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

9. LÃI CƠ BẢN/ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	**(2.402.436.358)**	**(17.208.739.281)**
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi được chia từ Lợi nhuận sau thuế của Công ty	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**(2.402.436.358)**	**(17.208.739.281)**
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(48)**	**(344)**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**(48)**	**(344)**
Mệnh giá cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

(*) Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính này. Vì vậy, Lãi suy giảm trên cổ phiếu cũng bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

10. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	319.596.411	100.374.599
Chi phí nhân công	2.607.657.867	3.295.774.737
Chi phí khấu hao tài sản cố định	998.627.940	332.406.337
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.600.367.508	4.157.066.417
Chi phí khác bằng tiền	83.696.747	61.886.647
Cộng	**5.609.946.473**	**7.947.508.737**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm cổ đông lớn
Ông Trịnh Quốc Khánh	Tổng Giám đốc kiêm cổ đông lớn
Ông Phan Quốc Phong	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21/08/2025)
Công ty Cổ phần Edric	Ông Trịnh Quốc Khánh là Chủ tịch HĐQT và ông Nguyễn Gia Trọng là Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Edric
Công ty Cổ phần Cơ Khí - Lắp máy Sông Đà	Ông Trịnh Quốc Khánh là trưởng Ban kiểm soát và ông Nguyễn Việt Dũng là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Cơ khí - Lắp máy Sông Đà
Công ty Cổ phần May Thanh Trì	Ông Trịnh Quốc Khánh là trưởng Ban kiểm soát (đến ngày 15/05/2025) và ông Nguyễn Việt Dũng là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần May Thanh Trì
Công ty Cổ phần Đầu tư Hacotec Group	Ông Nguyễn Việt Dũng là Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacotec Group (đến ngày 14/09/2025)

Các thành viên chủ chốt khác trong Hội đồng Quản trị,
Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	**1.942.468.473**	-
Công ty Cổ phần Edric	1.942.468.473	-
Mua hàng	**281.191.000**	-
Công ty Cổ phần May Thanh Trì	281.191.000	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**503.485.000**	-
Công ty Cổ phần Edric	503.485.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn	**303.686.280**	-
Công ty Cổ phần May Thanh Trì	303.686.280	-

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Việt Dũng - Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)	75.000.000	15.000.000
Ông Bùi Quang Minh - Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)	157.900.000	530.160.000
Ông Trần Quốc Huy - Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	-	15.000.000
Ông Nguyễn Hưng Bường - Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	-	15.000.000
Ông Trần Khánh - Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	-	15.000.000
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh- Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	-	15.000.000
Ông Phan Hoàng Chung - Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 04 tháng 12 năm 2025)	40.000.000	15.000.000
Ông Bạch Đức Huyến - Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)	30.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Anh - Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)	30.000.000	-
Ông Trần Quang Hiện - Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 04 tháng 12 năm 2025)	5.000.000	-
Ông Trịnh Quốc Khánh - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 07 năm 2025)	193.913.043	15.000.000
Ông Phùng Viết Quyến - Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02 tháng 07 năm 2025)	119.547.619	263.300.000
Ông Nguyễn Văn Hiến - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm này 01 tháng 10 năm 2025)	193.394.000	272.570.000
Bà Trịnh Vân Anh - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2025)	48.198.000	46.689.810
Ông Phan Quốc Phong - Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 08 năm 2025)	19.954.667	-
Bà Nguyễn Thị Thu Giang - Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 20 tháng 08 năm 2025)	72.636.667	84.638.000
Ông Nguyễn Văn Kỳ - Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	-	62.472.000
Ông Nguyễn Gia Trọng - Trưởng Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 20 tháng 08 năm 2025)	22.333.333	-
Bà Nguyễn Thị Hải - Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)	9.000.000	18.000.000
Ông Phạm Trung Dũng - Thành viên Ban kiểm soát	27.000.000	9.000.000
Bà Đào Thị Thủy - Thành viên Ban kiểm soát (bổ nhiệm 04 tháng 12 năm 2025)	3.000.000	-
Cộng	**1.046.877.329**	**1.391.829.810**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

2. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Số tiền đi vay thực thu trong năm: 1.175.000.000 đồng
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường: 1.175.000.000 đồng.

Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm: 0 đồng
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường: 0 đồng.

3. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Hoàng Thị Bích Ngọc	**Trần Thanh Hằng**	**Trịnh Quốc Khánh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 23 tháng 03 năm 2026