



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ NGHỆ AN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ NGHỆ AN
I am the author of this document
2026.03.31
15:05:39
+07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI
DẦU KHÍ NGHỆ AN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(đã được kiểm toán)



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An (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 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900872462 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 25 tháng 02 năm 2008, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 04 tháng 07 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23-24, tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 đường Quang Trung, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đường Dũng Tiến	Chủ tịch
Ông Trần Lương Sơn	Thành viên
Ông Trần Đình Quang	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Lương Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính này là Ông Trần Lương Sơn - Tổng Giám đốc.

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Phan Đình Chúng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Vân Khánh	Thành viên
Bà Đặng Thị Quỳnh Nga	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ 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;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng 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 2025, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về 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 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 08 đến trang 36, 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An 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 Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do các 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

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 300325.004/BCTC.KT5 ngày 30 tháng 03 năm 2025 về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, chúng tôi đã từ chối đưa ra ý kiến do tồn tại các sai sót trong báo cáo tài chính và hạn chế về bằng chứng kiểm toán mang tính lan tỏa. Trong cuộc kiểm toán năm nay chúng tôi cũng không thể thu thập được các bằng chứng bổ sung liên quan đến việc từ chối đưa ra ý kiến trong năm trước. Đồng thời, chúng tôi cũng đã không thu thập được các bằng chứng thích hợp liên quan đến các vấn đề này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cụ thể như sau:

- Công ty không tiến hành kiểm kê đối với số dư tiền mặt tại các xí nghiệp; hàng tồn kho; tài sản cố định và bất động sản đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không có đủ cơ sở để khẳng định tính hiện hữu cũng như đầy đủ của các khoản mục này tại ngày báo cáo (01 tháng 01 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025). Các khoản mục này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm: quỹ tiền mặt 59,54 triệu VND (số dư tiền mặt tại Xí nghiệp 10 và Xí nghiệp 12); hàng tồn kho 121,5 tỷ VND; nguyên giá tài sản cố định hữu hình 20,08 tỷ VND, nguyên giá bất động sản đầu tư 8,98 tỷ VND.
- Chúng tôi chưa thu thập được các biên bản xác nhận số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng (mã số 131) là 16,68 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn (mã số 132) là 6,4 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác về tạm ứng và ứng tiền thi công công trình là 23,46 tỷ VND (Thuyết minh 6); Phải trả người bán ngắn hạn (mã số 311) là 17,96 tỷ VND; và Người mua trả tiền trước ngắn hạn (mã số 312) là 34,06 tỷ VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của các số dư được trình bày nêu trên.

- Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, Công ty vẫn chưa thực hiện đánh giá lại dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ phải thu tồn đọng được trình bày tại các Thuyết minh số 4, 5 và 6 trong báo cáo tài chính đính kèm. Chúng tôi không thể đánh giá được giá trị dự phòng nợ phải thu cần trích lập tại các thời điểm đầu năm và cuối năm của các khoản nợ phải thu này, đặc biệt là các khoản phải thu về tạm ứng và ứng vốn thi công công trình với tổng giá trị 31,52 tỷ VND (Thuyết minh 6.1). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập bổ sung được các bằng chứng về giá trị dự phòng nợ phải thu cần trích lập của các khoản công nợ nêu trên.
- Chúng tôi vẫn không thể thu thập được các bằng chứng thích hợp và đầy đủ về các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính liên quan đến Dự án Nghi Phú và Dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này và các ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính kèm theo hay không. Cụ thể như sau:
 - o Công ty đã hoàn thành bàn giao nhà, đất cho khách hàng thuộc 02 dự án từ năm 2018 trở về trước, toàn bộ giá vốn thuộc phần để bán của 02 dự án cũng đã được Công ty ghi nhận vào kết quả kinh doanh các năm trước đây, tuy nhiên, doanh thu của 02 dự án vẫn chưa được Công ty ghi nhận đầy đủ, đúng kỳ mà Công ty dự kiến sẽ tiếp tục ghi nhận và điều chỉnh doanh thu khi xuất hóa đơn tài chính trong các kỳ tiếp theo. Việc ghi nhận doanh thu, giá vốn của các dự án nêu trên là chưa phù hợp với hướng dẫn của chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được các bằng chứng thích hợp nhằm đưa ra các yêu cầu điều chỉnh hoặc thuyết minh đối với các nghiệp vụ về doanh thu, giá vốn, giảm trừ doanh thu bán nhà, đất và cung cấp dịch vụ xây lắp đã ghi nhận trong các năm trước đây và trong năm nay của 02 dự án này.
 - o Các nghiệp vụ ghi nhận doanh thu, giá vốn nêu trên cũng bao gồm nghiệp vụ Công ty hạch toán tạm trích một phần doanh thu và giá vốn của 02 dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 với giá trị lần lượt là 35 tỷ VND và 37,7 tỷ VND, Công ty chưa xuất hóa đơn tài chính nhưng đã tạm hạch toán tiền thuế GTGT tương ứng là 0,41 tỷ VND (Thuyết minh 17.3). Tuy nhiên, Công ty chưa chi tiết được các nghiệp vụ tạm trích cho từng hợp đồng, căn hộ và khách hàng dẫn đến hình thành số dư phải thu khách hàng của 02 dự án tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 với số tiền lần lượt là 11,54 tỷ VND và 11,58 tỷ VND (Thuyết minh 4.1) chưa được chi tiết theo đối tượng cụ thể.
 - o Phần giá trị đầu tư phân bổ cho tầng 15 đến 22 của dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An được Công ty trình bày tại khoản mục Hàng tồn kho tại ngày đầu năm và cuối năm với cùng giá trị là 72,56 tỷ VND (Thuyết minh 8.2) và phân bổ cho tầng 10 cùng tòa nhà (đang cho thuê) trên khoản mục Bất động sản đầu tư với Nguyên giá là 8,98 tỷ VND (Thuyết minh 10). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng làm cơ sở xác định giá trị đầu tư đã phân bổ cho các khoản mục bất động sản đầu tư và hàng tồn kho nêu trên. Ngoài ra, chúng tôi cũng không thể thu thập được bằng chứng thích hợp về mục đích sử dụng của tầng 15 đến 22 của tòa nhà tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, do đó chúng tôi không có cơ sở đánh giá việc phân loại giá trị các tầng nêu trên là Hàng hóa bất động sản tồn kho hay Bất động sản đầu tư.
 - o Tại Thuyết minh 16.2 của báo cáo tài chính đang trình bày khoản Công ty tạm trích trước thuế GTGT đầu ra số tiền là 27,53 tỷ VND liên quan đến giao dịch chuyển nhượng một số tầng thương mại của tòa nhà Dầu khí Nghệ An cho PVCombank để cầm trả nợ gốc vay PVFC - chi nhánh Thanh Hóa (nay là PVCombank - Chi nhánh Thanh Hóa). Giao dịch chuyển nhượng đã phát sinh và ghi nhận doanh thu từ năm 2012, tuy nhiên Công ty vẫn chưa xuất hóa đơn và kê khai nộp thuế GTGT. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp về việc ghi nhận doanh thu và tạm trích trước đối với thuế GTGT đầu ra của nghiệp vụ nêu trên, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh báo cáo tài chính kèm theo liên quan đến các vấn đề này hay không.
- Báo cáo tài chính kèm theo đang phản ánh các khoản nợ Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13); Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 14) và các khoản tạm xác định thuế GTGT (Thuyết minh 17.3) tồn đọng trong nhiều năm. Chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu liên quan để xem xét liệu có cần điều chỉnh lại giá trị của các khoản nợ phải trả này hoặc thuyết minh bổ sung trong Báo cáo tài chính về các nội dung có liên quan (nếu có) bao gồm nợ quá hạn thanh toán, tiền chậm trả hoặc các khoản nợ tiềm tàng hay không.

- Liên quan đến dự án Khu đô thị Hưng Lộc, số tiền Công ty đã nhận được từ việc thu tiền theo tiến độ của các khách hàng các đợt là 151,93 tỷ VND. Công ty đã ghi nhận doanh thu, giá vốn và chi phí bán hàng lũy kế đến đầu năm là 98,52 tỷ VND, 70,57 tỷ VND và 16,3 tỷ VND; trong năm tiếp tục ghi nhận doanh thu là 36,33 tỷ VND (Thuyết minh 21); giá vốn là 35,93 VND (Thuyết minh 22); chi phí bán hàng phân chia là 2,06 tỷ VND (thuyết minh 8 và 12) tuy nhiên chưa bán giao nhà và đất cho người mua. Đồng thời, Công ty không tách riêng hoạt động kinh doanh bất động sản với hoạt động khác khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chưa tạm nộp 1% thuế TNDN tương ứng. Chúng tôi cũng chưa thu thập được bằng chứng kiểm toán phù hợp để đưa ra các yêu cầu điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung về khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang - dự án Khu đô thị Hưng Lộc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với giá trị là 45,36 tỷ VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 60,89 tỷ VND) và các vấn đề liên quan khác.
- Ngoài ra, chúng tôi chưa được cung cấp đầy đủ các hồ sơ, tài liệu do đó chúng tôi không xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh báo cáo tài chính liên quan đến các vấn đề sau:
 - o Tình trạng của các công trình dở dang đang trình bày tại khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với giá trị là 3,6 tỷ VND (Thuyết minh 8.1);
 - o Tình trạng và khả năng thu hồi của chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Khu Đô thị Vĩnh Tân với giá trị là 568,7 triệu VND (Thuyết minh số 11);
 - o Các hồ sơ liên quan đến khoản trích trước chi phí với giá trị là 436,7 triệu VND (Thuyết minh 16);
 - o Các hồ sơ liên quan đến việc xác định chi phí lãi vay không được trừ theo nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ.

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về toàn bộ các vấn đề được nêu ở các mục trên. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra được ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính kèm theo liên quan đến các vấn đề này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa xuất hóa đơn và ghi nhận doanh thu đối với tiền điện, nước, tiền thuê nhà, phí dịch vụ mà đang theo dõi trên khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn với số tiền lũy kế là 0,41 tỷ VND (Thuyết minh 14.1) (ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 6,65 tỷ VND). Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025: chỉ tiêu Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 312) đang phản ánh thừa số tiền lần lượt là 6,65 tỷ VND và 0,41 tỷ VND, Chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là khoảng 0,6 tỷ VND và 0,03 tỷ VND, Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 6,05 tỷ VND và 0,38 tỷ VND. Trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và năm 2025, Chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) của năm trước đang phản ánh thiếu số tiền là 6,33 tỷ VND, năm nay đang phản ánh thừa 6,49 tỷ VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, công ty chưa ghi nhận đầy đủ các khoản chi phí truy thu, phạt chậm nộp theo Quyết định số 2931/QĐ-NAN ngày 17 tháng 12 năm 2025 của cục Thuế tỉnh Nghệ An về xử phạt vi phạm hành chính. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 chỉ tiêu Thuế và các khoản phải thu nhà nước (Mã số 153) đang phản ánh thừa số tiền 2.813.010.306 VND, chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu số tiền 5.341.818.690 VND. Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đang phản ánh thừa số tiền 5.341.818.690 VND; trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 chỉ tiêu Chi phí khác (Mã số 32) đang phản ánh thiếu số tiền 2.528.808.384 VND, chỉ tiêu Chi phí thuế TNDN hiện hành (Mã số 51) đang phản ánh thiếu số tiền 2.813.010.306 VND.

Trong năm 2024, công ty đã ghi nhận khoản thu nhập khác số tiền 270 triệu VND từ việc xử lý các khoản người mua trả tiền trước, trong đó 170 triệu VND là phần tiền thu đã được ghi nhận từ các năm trước, phần còn lại chúng tôi không thu thập được tài liệu chứng minh phù hợp. Chúng tôi không xác định được liệu có cần phải điều chỉnh số liệu so sánh của báo cáo tài chính đính kèm liên quan tới vấn đề này hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 122,45 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 122,88 tỷ VND). Đồng thời Công ty cũng chưa có kế hoạch thanh toán các khoản nợ đến hạn như đã trình bày tại Thuyết minh số 1. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có tính chất quan trọng đối với tổng thể báo cáo tài chính dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra đánh giá về việc lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

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 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 đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại thuyết minh 18.2, đến thời điểm hiện tại, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - PVcomBank đã hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên liên quan theo thỏa thuận mua bán nợ giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí Nghệ An, Công ty TNHH Nga Hồng Khánh và PVcomBank.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tạ Minh Châu
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 6033-2023-002-1

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		151.930.261.917	164.052.321.524
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.527.753.540	998.645.992
111	1. Tiền		1.527.753.540	998.645.992
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		24.373.023.703	25.981.288.290
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	16.680.386.841	17.093.248.228
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	7.035.066.146	6.968.511.146
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	32.681.391.999	33.943.350.199
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(32.023.821.283)	(32.023.821.283)
140	III. Hàng tồn kho	8	121.514.465.439	137.050.387.242
141	1. Hàng tồn kho		121.514.465.439	137.050.387.242
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		4.515.019.235	22.000.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	22.000.000
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	4.515.019.235	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		25.315.861.742	27.937.080.740
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.150.000.000	3.150.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	3.150.000.000	3.150.000.000
220	II. Tài sản cố định		12.576.108.004	12.975.349.528
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	12.576.108.004	12.975.349.528
222	- Nguyên giá		20.081.114.822	20.081.114.822
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.505.006.818)	(7.105.765.294)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	6.306.988.604	6.506.609.360
231	- Nguyên giá		8.982.934.277	8.982.934.277
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.675.945.673)	(2.476.324.917)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	1.109.432.592	1.109.432.592
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.109.432.592	1.109.432.592
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.173.332.542	4.195.689.260
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.173.332.542	4.195.689.260
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		177.246.123.659	191.989.402.264

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		146.699.627.049	161.872.838.228
310	I. Nợ ngắn hạn		146.699.627.049	161.872.838.228
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	22.772.711.946	21.890.221.535
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	34.145.359.657	51.952.914.266
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	345.655.670	2.513.359.835
314	4. Phải trả người lao động		1.852.436.881	1.828.471.657
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	33.111.883.061	33.861.609.816
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	7.333.959.867	4.758.641.152
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	47.001.659.717	44.931.659.717
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		135.960.250	135.960.250
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		30.546.496.610	30.116.564.036
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	30.546.496.610	30.116.564.036
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		150.000.000.000	150.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		150.000.000.000	150.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		861.600.000	861.600.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.134.352.218	2.134.352.218
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(122.449.455.608)	(122.879.388.182)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(122.879.388.182)	(122.068.926.300)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		429.932.574	(810.461.882)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		177.246.123.659	191.989.402.264



Thái Thị Hương
Người lập biểu



Thái Thị Hương
Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc


Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	54.873.584.678	23.321.617.039
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		54.873.584.678	23.321.617.039
11	3. Giá vốn hàng bán	22	43.436.234.096	7.303.815.099
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.437.350.582	16.017.801.940
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	1.429.709	687.028
22	6. Chi phí tài chính	24	6.187.069.809	6.064.178.340
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		6.187.069.809	6.064.178.340
25	7. Chi phí bán hàng	25	4.970.804.270	9.882.150.717
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	3.044.641.890	1.073.132.730
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.763.735.678)	(1.000.972.819)
31	10. Thu nhập khác	27	3.273.965.660	270.003.160
32	11. Chi phí khác	28	80.297.408	79.492.223
40	12. Lợi nhuận khác		3.193.668.252	190.510.937
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		429.932.574	(810.461.882)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>429.932.574</u>	<u>(810.461.882)</u>
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	29	(54)

Thái Thị Hương
Người lập biểu

Thái Thị Hương
Kế toán trưởng


Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc
Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		429.932.574	(810.461.882)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		598.862.280	598.862.280
03	- Các khoản dự phòng		-	(1.195.307.200)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.429.709)	(687.028)
06	- Chi phí lãi vay		6.187.069.809	6.064.178.340
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.214.434.954	4.656.584.510
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		406.255.658	2.003.484.742
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		15.535.921.803	(5.425.375.927)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(19.485.790.991)	1.918.586.762
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.044.356.718	(4.186.306.220)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.944.489.997)	(2.903.624.999)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.313.010.306)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.542.322.161)	(3.936.651.132)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	1.800.000.000
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.429.709	687.028
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.429.709	1.800.687.028
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		13.755.000.000	2.400.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(11.685.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.070.000.000	2.400.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		529.107.548	264.035.896
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		998.645.992	734.610.096
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>1.527.753.540</u>	<u>998.645.992</u>

Thái Thị Hương
Người lập biểu

Thái Thị Hương
Kế toán trưởng

Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900872462 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 25 tháng 02 năm 2008, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 04 tháng 07 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23 - 24, tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.

Vốn điều lệ của Công ty là: 150.000.000.000 VND, tương đương 15.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 51 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 47 người).

Lĩnh vực kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp PVIT 10	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 11	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 12	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Văn phòng	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty và các Xí nghiệp tiếp tục xử lý các vấn đề tồn đọng của các năm trước, thực hiện cung cấp các dịch vụ cho thuê và quản lý vận hành tại dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Công ty cũng đã tích cực phối hợp với Công ty CP Đầu tư Landcom để đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư dự án Hưng Lộc, tiếp tục triển khai công việc ký kết hợp đồng với khách hàng và thu tiền theo tiến độ. Ngày 31/03/2025 Công ty CP Đầu tư Landcom và Công ty đã ký biên bản quyết toán hợp đồng hợp tác đầu tư trên, theo đó số tiền Landcom đã góp là 135.851.376.408 VND, số tiền còn phải góp 3.060.118.645 VND. Đến ngày 31/12/2025, số tiền còn phải góp là 1.560.118.654 VND. Các bên đã làm biên bản bù trừ phần tiền góp vốn nêu trên với tiền thu của các khách hàng đã ký hợp đồng (Thuyết minh 8).

Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 122,45 tỷ VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 122,88 tỷ VND). Đồng thời, Công ty chưa xây dựng được kế hoạch cụ thể để thanh toán cho: (i) các khoản nợ phải trả quá hạn thanh toán (Thuyết minh 13 và 18); (ii) các khoản thuế phải nộp tạm xác định (Thuyết minh 16.2 và 17.3). Những sự kiện này cho thấy có nhiều 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. Tuy nhiên, báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục do kỳ vọng từ lợi nhuận và luồng tiền thu được từ Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh mang lại. Cụ thể, dự án hoàn thành phần hạ tầng, bắt đầu ký

kết hợp đồng, thu tiền theo tiến độ. Công ty dự kiến dự án sẽ thu được lợi ích kinh tế lớn, bù đắp lỗ lũy kế và tạo tiền đề cho việc thực hiện các dự án tiếp theo.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Giám đốc/Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7 Hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

2.8 Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
- Phương tiện vận tải	04 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	04 năm

2.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính là 45 năm.

2.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.13 Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

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

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

Chi phí bán hàng được tập hợp đích danh cho từng căn sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh tương ứng với phần doanh thu căn đó khi Công ty ghi nhận.

2.14 Các khoản nợ phải trả

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

2.15 Vay

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng mức ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 Chi phí đi vay

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

2.17 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

2.19 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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.

2.20 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.21 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn được ghi nhận theo tổng phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.24 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25 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

thường, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng binh quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 Các bên liên quan

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

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

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

2.27 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	972.317.499	392.862.308
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	555.436.041	605.783.684
	<u>1.527.753.540</u>	<u>998.645.992</u>

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu người mua nhà dự án Nghi Phú (4.1)	7.242.376.664	-	7.242.376.664	-
Phải thu người mua nhà dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An (4.1)	4.337.641.571	-	4.301.850.571	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Vinaconex	2.443.911.032	(2.443.911.032)	2.443.911.032	(2.443.911.032)
Công ty CP Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	810.495.359	(567.346.751)	810.495.359	(567.346.751)
Công ty CP Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An	608.544.427	-	608.544.427	-
Các khách hàng khác	1.237.417.788	(743.200.143)	1.686.070.175	(743.200.143)
	16.680.386.841	(3.754.457.926)	17.093.248.228	(3.754.457.926)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư khoản nợ phải thu khách hàng tồn đọng là: 16,66 tỷ VND, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 3,75 tỷ VND.

(4.1) Đây là các khoản phải thu khách hàng theo các hợp đồng mua nhà và đất nền của Dự án tổ hợp Nghi Phú và Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An.

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp Gloetech	1.852.430.000	(1.852.430.000)	1.852.430.000	(1.852.430.000)
Công ty TNHH Sắc màu mới	778.380.000	(778.380.000)	778.380.000	(778.380.000)
Các người bán khác	4.404.256.146	(3.151.429.966)	4.337.701.146	(3.151.429.966)
	7.035.066.146	(5.782.239.966)	6.968.511.146	(5.782.239.966)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư trả trước cho người bán tồn đọng là: 6,4 tỷ VND, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 5,78 tỷ VND.

6 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	19.434.988.682	(13.018.360.189)	20.696.946.882	(13.018.360.189)
Phải thu liên quan đến ứng tiền thi công công trình (6.1)	12.088.028.556	(9.237.278.689)	12.088.028.556	(9.237.278.689)
Phải thu chi phí sửa chữa thang máy chung cư (6.2)	216.840.000	-	216.840.000	-
Phải thu tiền BHXH	109.805.503	-	109.805.503	-
Phải thu khác	831.729.258	(231.484.513)	831.729.258	(231.484.513)
	32.681.391.999	(22.487.123.391)	33.943.350.199	(22.487.123.391)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ (6.3)	3.150.000.000	-	3.150.000.000	-
	3.150.000.000	-	3.150.000.000	-
c) Trong đó: Bên liên quan				
Ông Trần Lương Sơn	-	-	674.307.200	-
Ông Đường Hùng Cường	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	1.000.000.000	-	1.674.307.200	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư phải thu khác, tạm ứng tổng cộng là: 32,67 tỷ VND, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 22,49 tỷ VND.

(6.1) Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025 các khoản tạm ứng chủ yếu là các khoản ứng vốn cho cá nhân thuộc các tổ đội thi công để thực hiện các dự án đầu tư và công trình xây lắp.

(6.2) Đây là chi phí sửa thang máy các chung cư phát sinh năm 2016, Công ty dự kiến sẽ thu hồi chi phí này từ nguồn kinh phí bảo trì các chung cư sau khi các Ban quản trị chung cư được thành lập.

(6.3) Đây là số tiền ký quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại phường Vĩnh Lộc, tỉnh Nghệ An do Công ty làm chủ đầu tư.

7 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Vinaconex	2.443.911.032	-	2.443.911.032	-
Công ty CP Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	810.495.359	243.148.608	810.495.359	243.148.608
Các người mua khác	743.200.143	-	743.200.143	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp Gloetech	1.852.430.000	-	1.852.430.000	-
Công ty TNHH Sắc màu mới	778.380.000	-	778.380.000	-
Các người bán khác	3.151.429.966	-	3.151.429.966	-
Phải thu khác				
Ông Hà Bình An	8.496.844.500	-	8.496.844.500	-
Các đối tượng khác	14.051.106.502	60.827.611	14.051.106.502	60.827.611
	32.327.797.502	303.976.219	32.327.797.502	303.976.219

8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (8.1)	48.959.326.298	-	64.495.248.101	-
Hàng hoá (8.2)	72.555.139.141	-	72.555.139.141	-
	121.514.465.439	-	137.050.387.242	-

(8.1) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công trình Vũng Áng (i)	3.465.967.171	3.465.967.171
Công trình Nghi Phú (ii)	135.215.124	135.215.124
Dự án Khu đô thị Hưng Lộc (iii)	45.358.144.003	60.894.065.806
	48.959.326.298	64.495.248.101

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025 gồm chi phí thực hiện các công trình sau:

(i) Chi phí thi công công trình Vũng Áng tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025 là 3.465.967.171 VND, đây là công trình do XI nghiệp PVIT 10 thi công. Đến nay, Công ty chưa hoàn thành việc quyết toán với chủ đầu tư do chưa thống nhất về đơn giá thi công.

(ii) Chi phí thi công công trình Nghi Phú tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025 là 76.873.492 VND phát sinh tại Xí nghiệp PVIT 10 và 58.341.632 VND phát sinh tại Xí nghiệp PVIT 11, đây là chi phí lương quản lý, bảo hiểm phát sinh năm 2018 chưa được quyết toán.

(iii) Dự án Khu đô thị Hưng Lộc là dự án cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc với các thông tin như sau:

- Địa điểm xây dựng: Xóm Đức Vinh, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, Nghệ An;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng khu nhà ở đảm bảo về kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực và các dự án lân cận đã và đang được triển khai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có, vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp theo đúng quy định từ khách hàng;
- Quy mô của dự án: 95 nhà liền kề 3 tầng, 21 nhà biệt thự và chung cư nhà ở xã hội 130 căn hộ. Tổng diện tích đất thực hiện dự án là: 26.740,67 m²;
- Tổng mức đầu tư: 210 tỷ VND;
- Thời gian thực hiện dự án: Bắt đầu từ quý IV năm 2015. Theo Công văn số 3874/UBND-CN ngày 19 tháng 06 năm 2020, Ủy Ban Nhân dân tỉnh Nghệ An đã có ý kiến thống nhất với đề nghị của Sở Xây dựng, cho phép gia hạn tiến độ thực hiện ghi trong quyết định chủ trương đầu tư đến Quý II năm 2023.
- Tình hình của dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: dự án đã hoàn thành phần hạ tầng, đang triển khai các công việc thi công phần thô các căn hộ, ký kết hợp đồng với khách hàng và thu tiền theo tiến độ.

Vào ngày 20 tháng 09 năm 2020, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 86/HĐHTĐT/PVIT-LANDCOM với Công ty CP Đầu tư LandCom ("LandCom") với các điều khoản cụ thể như sau:

- Các bên tham gia: Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Landcom ("Landcom");
- Mục đích hợp tác kinh doanh: thực hiện hợp tác đầu tư kinh doanh sản phẩm của Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xóm Đức Vinh, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Nội dung hợp tác: PVIT là chủ đầu tư của dự án và chịu trách nhiệm đầu tư, xây dựng, quản lý, thi công, giám sát chất lượng công trình. Landcom góp vốn đầu tư dự án theo 2 giai đoạn: giai đoạn 1 - giao đất và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật với số vốn góp là 81.836.000.000 VND, giai đoạn 2 - đầu tư xây dựng công trình nhà ở liền kề với số vốn góp là 60.923.000.000 VND;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: PVIT được nhận toàn bộ doanh thu tương ứng với giá bán 5.900.000 VND/m² đối với diện tích đất và 3.500.000 VND/m² đối với diện tích xây dựng nhà (giá bán đã bao gồm VAT). Landcom được hưởng toàn bộ số tiền thu được từ việc mua bán, chuyển nhượng sản phẩm của dự án sau khi đã thu hồi vốn đầu tư và phân chia kết quả hợp tác cho PVIT. Các bên tự chịu trách nhiệm nộp toàn bộ các loại thuế, phí và thực hiện các công việc thuộc về trách nhiệm của mình theo quy định của Hợp đồng và Pháp luật;
- Trong năm 2023 Công ty đã tiến hành phân chia lợi nhuận lần đầu tiên số tiền là 4.889.660.304 VND tương ứng với chi phí bán 11 căn hộ. Trong năm 2024, Công ty đã phân chia lợi nhuận lần thứ 2 và 3 tổng số tiền là 11.440.834.650 VND tương ứng với chi phí bán 80 căn hộ, Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh số tiền 7.269.788.955 VND tương ứng với 27 căn đã bàn giao. Trong năm 2025 Công ty tiếp tục ghi nhận vào kết quả kinh doanh số tiền 2.064.285.146 VND, còn lại 2.106.760.549 VND sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh khi tiếp tục ghi nhận doanh thu (xem thuyết minh 12).

Ngày 31/03/2025 Công ty CP Đầu tư Landcom và Công ty đã ký biên bản quyết toán hợp đồng hợp tác đầu tư trên, theo đó số tiền Landcom đã góp là 135.851.376.408 VND, số tiền còn phải góp 3.060.118.645 VND. Đến ngày 31/12/2025, số tiền còn phải góp là 1.560.118.654 VND. Theo các biên bản bù trừ công nợ, Công ty đã thống nhất bù trừ tiền góp vốn nêu trên với số tiền Landcom đã thu của khách hàng đã ký hợp đồng giai đoạn I và II của dự án (xem thuyết minh 17).

(8.2) Đây là giá trị đầu tư phân bổ cho tầng 15 đến 22 của dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An được Công ty ghi nhận là hàng hóa bất động sản đầu tư. Hàng hóa bất động sản đầu tư này đang được đúng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay dài hạn (xem thông tin tại Thuyết minh 18).

9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	18.179.230.861	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	20.081.114.822
Số dư cuối năm	18.179.230.861	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	20.081.114.822
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.203.881.333	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	7.105.765.294
Khấu hao trong năm	399.241.524	-	-	-	399.241.524
Số dư cuối năm	5.603.122.857	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	7.505.006.818
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	12.975.349.528	-	-	-	12.975.349.528
Tại ngày cuối năm	12.576.108.004	-	-	-	12.576.108.004

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.991.006.373 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 1.991.006.373 VND).

10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	8.982.934.277	8.982.934.277
Số dư cuối năm	<u>8.982.934.277</u>	<u>8.982.934.277</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	2.476.324.917	2.476.324.917
Khấu hao trong năm	199.620.756	199.620.756
Số dư cuối năm	<u>2.675.945.673</u>	<u>2.675.945.673</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	6.506.609.360	6.506.609.360
Tại ngày cuối năm	<u>6.306.988.604</u>	<u>6.306.988.604</u>

Bất động sản đầu tư là giá trị đầu tư của tầng 10 thuộc dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An đang được Công ty sử dụng để cho thuê. Bất động sản đầu tư này đang được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay (xem thông tin tại Thuyết minh số 18).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 18.541.528.689 VND (năm 2024 là 17.300.946.769 VND).

11 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản		
- Dự án Khu đô thị Vinh Tân	568.708.938	568.708.938
- Chi phí hoàn thiện hệ thống phòng cháy chữa cháy	505.760.927	505.760.927
- Dự án khác	34.962.727	34.962.727
	<u>1.109.432.592</u>	<u>1.109.432.592</u>

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	22.000.000
	<u>-</u>	<u>22.000.000</u>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	81.241.814	24.643.565
Chi phí trả trước dài hạn khác (i)	2.092.090.728	4.171.045.695
	<u>2.173.332.542</u>	<u>4.195.689.260</u>

(i) Đây là phần chi phí bán hàng tương ứng với phần lợi nhuận phải trả từ hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Landcom (thuyết minh 8). Chi phí này sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh khi Công ty ghi nhận doanh thu bán căn hộ dự án khu đô thị Hưng Lộc.

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCP	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155
Các người bán khác	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793
	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762
	12.622.629.068	12.622.629.068	11.740.138.657	11.740.138.657
	22.772.711.946	22.772.711.946	21.890.221.535	21.890.221.535
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCP	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155
Các người bán khác	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793
	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762
	6.707.330.734	6.707.330.734	6.392.625.534	6.392.625.534
	16.857.413.612	16.857.413.612	16.542.708.412	16.542.708.412

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (14.2)	4.616.403.635	4.616.403.635
Phí dịch vụ dự án Tòa nhà Dầu khí (14.1)	226.867.887	4.428.152.049
Phí dịch vụ dự án Nghi Phú (14.1)	179.427.681	2.221.346.220
Tiền nhận trước từ khách hàng của dự án Hưng Lộc (14.3)	28.138.194.976	40.119.645.485
Các khách hàng khác	984.465.478	567.366.877
	34.145.359.657	51.952.914.266

(14.1) Đây là tiền điện, nước, tiền thuê nhà và phí dịch vụ Công ty đã thu từ các hộ thuộc Dự án tổ hợp Nghi Phú và Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An.

(14.2) Đây là khoản ứng trước tiền thi công công trình Nhà máy nhiệt điện Vũng Áng, hiện tại công trình này đã dừng thực hiện.

(14.3) Khoản tiền nhận trước của các khách hàng đợt I và II của dự án Khu đô thị Hưng Lộc, tổng số tiền đã thu của khách hàng là 151.932.716.483 VND, Công ty đã ghi nhận doanh thu và thuế GTGT đầu ra là 143.534.990.717 VND (thuyết minh số 8).

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	2.054.161.226	1.666.500.535	3.375.006.091	-	345.655.670
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	3.313.010.306	3.313.010.306	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	53.124.584	70.046.825	16.922.241	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	459.198.609	983.071.246	1.442.269.855	-	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	85.053.323	1.270.140.011	1.185.086.688	-
	<u>2.513.359.835</u>	<u>2.787.749.688</u>	<u>9.470.473.088</u>	<u>4.515.019.235</u>	<u>345.655.670</u>

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.

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay (16.1)	5.144.960.071	5.894.686.826
Chi phí phải trả khác về tiền bán tòa nhà Dầu khí (16.2)	27.530.262.892	27.530.262.892
Chi phí phải trả khác	436.660.098	436.660.098
	<u>33.111.883.061</u>	<u>33.861.609.816</u>

(16.1) Khoản chi phí lãi vay quá hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là: 4.504.003.465 VND và 5.001.236.826 VND.

(16.2) Đây là tiền thuế giá trị gia tăng (GTGT) phải nộp liên quan đến việc Công ty chuyển nhượng cho PVCombank một phần tầng 1, toàn bộ tầng 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 của tòa nhà Dầu khí Nghệ An năm 2012 để cản trừ công nợ gốc vay thi công tòa nhà.

17 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	4.125.042	9.563.790
Bảo hiểm xã hội	55.284.000	59.511.900
Bảo hiểm y tế	9.756.000	10.502.100
Bảo hiểm thất nghiệp	4.336.000	4.667.600
Phải trả Công ty Landcom tiền góp vốn dự án Hưng Lộc (17.1)	3.650.658.845	986.121.010
Phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí (17.2)	2.387.286.663	2.561.283.811
Phí bảo trì Tòa nhà Nghi Phú (17.2)	362.910.703	472.837.540
Tạm xác định thuế GTGT tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (17.3)	411.604.078	430.332.681
Phải trả, phải nộp khác	447.998.536	223.820.720
	<u>7.333.959.867</u>	<u>4.758.641.152</u>

(17.1) Tiền góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Landcom theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 86/HĐHTĐT/PVIT-LANDCOM (Xem thuyết minh 8).

(17.2) Đây là các khoản phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí và Tòa nhà Nghi Phú đã thu của các khách hàng mua các căn hộ chung cư. Công ty sẽ bàn giao phí bảo trì này khi ban quản trị các tòa nhà được thành lập.

(17.3) Tạm xác định thuế GTGT tương ứng với doanh thu đã ghi nhận, gồm:

Giá trị tạm ghi nhận tương ứng với phần thuế GTGT của doanh thu về bán bất động sản của Dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An tạm tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 3.918.489.209 VND. Số dư còn lại tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025 là 411.604.078 VND.

Giá trị tạm ghi nhận tương ứng với phần thuế GTGT của doanh thu phí dịch vụ của Dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 là 336.750.637 VND. Số dư còn lại tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 18.728.603 VND, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 0 VND.

18 VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn (18.1)	12.107.642.153	12.107.642.153	13.755.000.000	11.685.000.000	14.177.642.153	14.177.642.153
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	32.824.017.564	32.824.017.564	-	-	32.824.017.564	32.824.017.564
	44.931.659.717	44.931.659.717	13.755.000.000	11.685.000.000	47.001.659.717	47.001.659.717
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (18.2)	32.824.017.564	32.824.017.564	-	-	32.824.017.564	32.824.017.564
	32.824.017.564	32.824.017.564	-	-	32.824.017.564	32.824.017.564
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(32.824.017.564)	(32.824.017.564)			(32.824.017.564)	(32.824.017.564)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-			-	-

(18.1) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:

Hợp đồng vay vốn ngày 16 tháng 05 năm 2019 giữa Công ty và Công ty CP Hanviland và Phụ lục điều chỉnh số 01 ngày 02 tháng 11 năm 2020 với số tiền vay là 13.500.000.000 VND được chia thành 2 đợt: đợt 1 với số tiền 12.315.755.000 VND và đợt 2 với số tiền 1.200.000.000 VND; thời hạn vay từ 31 tháng 12 năm 2019 đến 31 tháng 12 năm 2020; lãi suất tiền vay là 0,08%; mục đích vay để thực hiện các dự án và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; tài sản bảo đảm là tăng 23, 24 của Tòa nhà Dầu khí Nghệ An; số dư tiền vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 1.008.457.950 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 03 tháng 03 năm 2022 giữa Công ty và Công ty TNHH Phú Nguyễn Nga Việt; thời hạn vay là 9 tháng; lãi suất tiền vay là 0%/ tháng; mục đích vay để thực hiện thanh toán cho nhà thầu thi công dự án Hưng Lộc; hình thức đảm bảo là tín chấp; số dư tiền vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 7.549.999.999 VND.

Hợp đồng vay vốn với các cá nhân khác có thời hạn vay 3 tháng, lãi suất vay từ là 0,8% đến 1%/tháng; mục đích vay để thực hiện thanh toán cho nhà thầu thi công dự án Hưng Lộc, hình thức đảm bảo là tín chấp, số dư tiền vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 5.619.184.204 VND

(18.2) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Ngày 24 tháng 04 năm 2020, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Nghệ An (BIDV Nghệ An) đã bán khoản nợ bao gồm dư nợ gốc vay là 39.789.000.000 VND và dư nợ lãi vay là 46.669.490.896 VND, lãi phạt là 508.896.000 VND (tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2020) cho Công ty TNHH Nga Hồng Khánh (bên liên quan của Công ty). Theo hợp đồng này, Công ty TNHH Nga Hồng Khánh sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ bao gồm cả quyền, nghĩa vụ đối với biện pháp bảo đảm (tài sản bảo đảm là tầng từ 15 - 22 tòa nhà Dự án Dầu khí Nghệ An), bảo hiểm của khoản nợ, quyền và nghĩa vụ tố tụng trong các vụ án mà BIDV đang tham gia.

Ngày 21 tháng 05 năm 2020, các bên đã hoàn tất thủ tục mua bán nợ và BIDV đã bán giao toàn bộ giấy tờ, hồ sơ liên quan đến khoản nợ cho Công ty TNHH Nga Hồng Khánh. Cùng ngày này, BIDV Nghệ An cũng đã bàn giao giấy tờ về tài sản thế chấp cho PVComBank theo ủy quyền của các bên liên quan (Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí Nghệ An, Công ty TNHH Nga Hồng Khánh và PVComBank) để PVComBank đại diện thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty sẽ tiến hành thủ tục thế chấp tài sản cho Công ty TNHH Nga Hồng Khánh theo đúng thỏa thuận. Ngày 23 tháng 05 năm 2020, Công ty và Công ty TNHH Nga Hồng Khánh đã ký Biên bản làm việc trong đó thỏa thuận:

- Công ty Nga Hồng Khánh đồng ý xóa toàn bộ phần lãi (số tiền là 47.178.386.896 VND) và một phần nợ gốc (số tiền là 6.743.000.000 VND) tính đến thời điểm thỏa thuận, 2 bên đã thống nhất khoản nợ còn lại sau khi xóa là 33.046.000.000 VND. Phần nợ được xóa với giá trị 53.921.386.896 VND được Công ty ghi nhận vào thu nhập khác;
- Lịch trả nợ khoản vay: thanh toán 30% gốc vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, và các đợt tiếp theo là 10%/ 6 tháng một lần;
- Lãi suất 0,8%/tháng được thanh toán hàng tháng vào ngày 20 - 25 hàng tháng (lãi vay được tính từ ngày 01 tháng 08 năm 2020);
- Tài sản đảm bảo: Công ty TNHH Nga Hồng Khánh kế thừa quyền và nghĩa vụ liên quan đến biện pháp bảo đảm cho khoản vay từ BIDV.

Đến thời điểm hiện tại PVComBank đã hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa bàn giao cho các bên liên quan. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, số dư nợ gốc vay dài hạn là 32.824.017.564 VND; trong đó nợ dài hạn đến hạn trả trong 12 tháng là 32.824.017.564 VND, số quá hạn là 32.824.017.564 VND.

c) Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Công ty CP Hanviland	1.008.457.950	1.550.975.047	1.008.457.950	1.452.818.470
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	32.824.017.564	2.619.418.356	29.299.838.324	3.548.418.356
Bà Nguyễn Thị Bình	249.184.204	-	249.184.204	-
	34.081.659.718	4.170.393.403	30.557.480.478	5.001.236.826

19 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.068.926.300)	30.927.025.918
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(810.461.882)	(810.461.882)
Số dư cuối năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.879.388.182)	30.116.564.036
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.879.388.182)	30.116.564.036
Lãi trong năm nay	-	-	-	429.932.574	429.932.574
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.449.455.608)	30.546.496.610

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ	01/01/2025 VND	Tỷ lệ
Ông Đường Hùng Cường	21.441.000.000	14,29%	21.441.000.000	14,29%
Bà Trần Thị Toàn	36.539.600.000	24,36%	36.539.600.000	24,36%
Ông Hà Trọng Khoa	7.546.000.000	5,03%	7.546.000.000	5,03%
Các cổ đông khác	84.473.400.000	56,32%	84.473.400.000	56,32%
	150.000.000.000	100%	150.000.000.000	100%

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.134.352.218	2.134.352.218
	2.134.352.218	2.134.352.218

20 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất số 16/HĐ-TĐ ngày 15 tháng 07 năm 2009 tại phường Quang Trung, thành phố Vinh để sử dụng vào mục đích xây dựng Tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Diện tích đất thuê là 3.159 m². Thời gian thuê đất đến hết ngày 22 tháng 06 năm 2079. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm đến thời điểm Nhà nước thu hồi lại đất. Công ty đứng ra nộp toàn bộ chi phí tiền thuê đất hàng năm và sẽ thu lại các hệ thống qua phí dịch vụ tòa nhà.

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	245.138.889	1.052.592.593
Từ 1 năm đến 5 năm	111.111.111	110.185.185

21 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	18.541.528.689	17.300.946.769
Doanh bán bất động sản (21.1)	36.332.055.989	6.020.670.270
	<u>54.873.584.678</u>	<u>23.321.617.039</u>

(21.1) Công ty đã ghi nhận doanh thu bán bất động sản của dự án Khu đô thị Hưng Lộc là 36.332.055.989 VND.

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	7.506.421.836	7.303.815.099
Giá vốn bán bất động sản (22.1)	35.929.812.260	-
	<u>43.436.234.096</u>	<u>7.303.815.099</u>

(22.1) Đây là giá vốn đã bán các bất động sản tại dự án Khu đô thị Hưng Lộc.

23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.429.709	687.028
	<u>1.429.709</u>	<u>687.028</u>

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.187.069.809	6.064.178.340
	<u>6.187.069.809</u>	<u>6.064.178.340</u>
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	5.862.339.498	5.947.886.175

25 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	1.688.464.749	1.447.211.023
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.102.265	2.102.265
Chi phí khấu hao tài sản cố định	402.269.034	399.241.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	421.199.217	310.792.052
Chi phí khác bằng tiền	2.456.769.005	7.722.803.853
	4.970.804.270	9.882.150.717

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	1.890.052.832	1.276.804.603
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	33.324.362	54.626.074
Chi phí khấu hao tài sản cố định	196.593.246	199.620.756
Thuế, phí và lệ phí	29.143.232	13.000.000
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	-	(1.195.307.200)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	312.350.811	282.857.047
Chi phí khác bằng tiền	583.177.407	441.531.450
	3.044.641.890	1.073.132.730

27 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giảm tiền lãi vay của Công ty Nga Hồng Khánh theo văn bản số 12CV/2025 ngày 25/12/2025	2.992.306.567	-
Phí quản lý cho thuê căn shophouse	271.659.091	-
Thu nhập từ tiền hỗ trợ làm đường, thanh lý công cụ (i)	-	270.003.095
Thu nhập khác	10.000.002	65
	3.273.965.660	270.003.160

(i) Trong đó bao gồm: Thu nhập từ tiền hỗ trợ làm đường 100.000.000 VND năm 2013 và tiền thu từ thanh lý công cụ dụng cụ 70.000.000 VND năm 2017.

28 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm	76.447.285	75.956.520
Các khoản bị phạt	3.850.000	3.500.000
Các khoản khác	123	35.703
	80.297.408	79.492.223

29 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	429.932.574	(810.461.882)
Các khoản điều chỉnh tăng	80.297.285	79.456.520
- Chi phí không được trừ	80.297.285	79.456.520
Chuyển lỗ các năm trước	(510.229.859)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(731.005.362)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.313.010.306)	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(3.313.010.306)	-

30 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	429.932.574	(810.461.882)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	429.932.574	(810.461.882)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	(54)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	4.478.576.777	3.417.431.265
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	35.426.627	56.728.339
Chi phí khấu hao tài sản cố định	598.862.280	598.862.280
Thuế, phí và lệ phí	439.582.916	974.478.231
Chi phí dự phòng	-	(1.195.307.200)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.248.810.266	11.563.080.960
Chi phí khác bằng tiền	3.114.499.587	8.333.553.098
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	35.915.758.453	23.748.826.973

32 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

33 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Bán bất động sản	Dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng	36.332.055.989	18.541.528.689	54.873.584.678
Giá vốn hàng bán	35.929.812.260	7.506.421.836	43.436.234.096
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	402.243.729	11.035.106.853	11.437.350.582
Tổng chi phí mua tài sản cố định			-
Tài sản bộ phận	151.916.060.286	6.359.692.217	158.275.752.503
Tài sản không phân bổ			18.970.371.156
Tổng tài sản	151.916.060.286	6.359.692.217	177.246.123.659
Nợ phải trả của các bộ phận	136.575.038.445	161.299.197	136.736.337.642
Nợ phải trả không phân bổ			9.963.289.407
Tổng nợ phải trả	136.575.038.445	161.299.197	146.699.627.049

34 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Trần Lương Sơn Ông Đường Hùng Cường Bà Nguyễn Thị Bình	Tổng Giám đốc Cổ đông lớn Mẹ ruột của Ông Thái Ngọc Thanh - Giám đốc của XN12
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	Giám đốc là mẹ ruột của Ông Đường Hùng Cường - Cổ đông lớn
Ông Đường Dũng Tiến Công ty TNHH Phú Nguyên Nga Việt Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Chủ tịch Hội đồng quản trị Ông Đường Dũng Tiến là Giám đốc Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi vay	5.862.339.498	5.947.886.175
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	4.804.589.497	4.805.436.174
Công ty TNHH Phú Nguyên Nga Việt	1.057.750.001	1.142.450.001

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Đường Dũng Tiến	Chủ tịch HĐQT (Tiếp tục bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2024)	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Lương Sơn	Thành viên HĐQT (Tiếp tục bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2024)	257.251.882	161.233.350
Ông Phan Huy Hoàn	kiếm Tổng Giám đốc Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2024)	-	18.000.000
Ông Trần Đình Quang	Thành viên HĐQT (Tiếp tục bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2024)	271.847.550	150.433.350
Ông Trần Hoàng Đạt	kiếm Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám Đốc	151.658.840	85.530.900
Ông Phan Đình Chung	Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2024)	167.568.840	71.273.250
Bà Nguyễn Thị Vân Khánh	Thành viên ban kiểm soát (Miễn nhiệm trưởng ban và bổ nhiệm là thành viên ngày 21 tháng 06 năm 2024)	68.320.993	57.434.782
Bà Dương Thanh Ngọc	Thành viên ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2024)	-	17.065.955
Bà Đặng Thị Quỳnh Nga	Thành viên ban kiểm soát (Tiếp tục bổ nhiệm ngày 21 tháng 06 năm 2024)	67.869.036	55.856.600

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

35 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.




Thái Thị Hương
Người lập biểu



Thái Thị Hương
Kế toán trưởng




Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026