

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (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 Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) là Công ty Cổ phần được thành lập theo nghị quyết số 1771/NQ-DKVN ngày 08/06/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103017950 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 15/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 06 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên
Ông Phan Minh Tâm	Thành viên
Ông Nguyễn Khánh Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Đông	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Phan Minh Tâm	Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Giám đốc
Ông Ngô Duy Chính	Phó 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 Phan Minh Tâm - Giám đốc.

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban
Bà Lê Thị Hải Hà	Thành viên
Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu	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 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 Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban 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;

Công ty Cổ phần Dầu khí Đồng Đô

Tầng 2, tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

- 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 Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính 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 Giám đốc Công ty 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 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 Giám đốc
CÔNG TY
CỔ PHẦN
DẦU KHÍ
ĐỒNG ĐÔ
Q. NAM TỪ LIÊM - T. HÀ NỘI

Phan Minh Tâm

Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 37, 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 Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Các khoản công nợ chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ, cụ thể: nợ phải thu tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 với giá trị lần lượt là 25,88 tỷ VND và 23,40 tỷ VND; nợ phải trả tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 với giá trị lần lượt là: 15,83 tỷ VND và 22,49 tỷ VND. Các khoản nợ phải thu chưa được công ty xem xét và đánh giá khả năng trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2025 là 64,19 tỷ VND. Chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá được tính hiện hữu, khả năng thu hồi cũng như số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập đối với các khoản công nợ này.

Tại ngày 31/12/2025 và 01/01/2025, Công ty đang theo dõi khoản phải trả cổ tức năm 2011 số tiền là 25 tỷ VND (xem thuyết minh 19). Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 (Nghị quyết số 23/NQ-DKĐĐ-ĐHĐCĐ ngày 16/04/2012) với tỷ lệ cổ tức là 5% Vốn điều lệ. Tuy nhiên sau đó Công ty chưa triển khai chốt danh sách cổ đông và chi trả phần cổ tức này. Chúng tôi chưa thể đánh giá nghĩa vụ của Công ty về khoản Cổ tức này.

Chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá được tính chính xác của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá trị thuần có thể thực hiện được, số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần trích lập đối với các công trình Nhiệt điện Thái Bình 2, Nhiệt điện sông Hậu 1, chung cư Trần Anh - Long An. Giá trị dở dang của 03 công trình này đang được theo dõi trên chỉ tiêu "Hàng tồn kho" của Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 với giá trị lần lượt là 55,36 tỷ VND và 58,80 tỷ VND (xem thuyết minh 09).

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 27 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		246.647.624.235	231.252.096.473
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	10.880.808.690	16.787.189.289
111	1. Tiền		10.880.808.690	11.287.189.289
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	5.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	42.605.460.314	36.080.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		300.000.000	300.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		42.305.460.314	35.780.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		102.226.135.781	95.874.760.200
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	73.565.590.519	63.570.830.802
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	15.443.051.386	18.553.513.504
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	24.391.106.318	27.073.928.422
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.173.612.442)	(13.323.512.528)
140	IV. Hàng tồn kho	9	83.931.857.979	75.058.418.994
141	1. Hàng tồn kho		83.931.857.979	75.058.418.994
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.003.361.471	7.451.727.990
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	158.223.585	380.375.387
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.760.093.086	6.986.307.803
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	85.044.800	85.044.800
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		63.430.498.138	92.758.982.566
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		65.250.000	65.250.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	65.250.000	65.250.000
220	II. Tài sản cố định		12.524.561.922	12.285.144.772
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	12.524.561.922	12.285.144.772
222	- Nguyên giá		25.712.493.842	25.208.916.667
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.187.931.920)	(12.923.771.895)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		140.846.000	140.846.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(140.846.000)	(140.846.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	29.004.916.071	31.777.020.285
231	- Nguyên giá		34.885.980.825	37.105.980.825
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.881.064.754)	(5.328.960.540)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	21.158.087.619	21.135.520.433
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.428.000.000	48.428.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.269.912.381)	(27.292.479.567)
260	V. Tài sản dài hạn khác		677.682.526	27.496.047.076
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	677.682.526	1.262.742.636
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	-	26.233.304.440
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		310.078.122.373	324.011.079.039

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		80.502.007.722	101.788.998.957
310	I. Nợ ngắn hạn		80.502.007.722	101.788.998.957
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	23.788.527.708	32.212.154.058
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	6.330.661.934	14.405.497.519
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	12.006.341	26.003.766
314	4. Phải trả người lao động		3.393.773.527	3.283.555.891
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	4.925.827.255	4.737.327.255
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	42.051.210.957	47.124.460.468
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		229.576.114.651	222.222.080.082
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	229.576.114.651	222.222.080.082
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		18.344.727.377	18.344.727.377
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(288.768.612.726)	(296.122.647.295)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(296.122.647.295)	(296.499.221.950)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		7.354.034.569	376.574.655
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		310.078.122.373	324.011.079.039

Lê Thị Nguyên
Người lập biểu

Hoàng Thị Huệ
Phó phòng Tài chính Kế toán



Phan Minh Tâm
Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	133.879.902.720	76.376.983.700
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		133.879.902.720	76.376.983.700
11	3. Giá vốn hàng bán	23	122.805.080.005	71.341.246.246
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.074.822.715	5.035.737.454
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	10.305.087.732	1.886.409.717
22	6. Chi phí tài chính		(18.090.362)	(25.535.775)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		4.476.824	1.724.336
25	7. Chi phí bán hàng	25	4.874.032.613	1.859.682.712
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	10.460.800.675	4.756.265.228
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.063.167.521	331.735.006
31	10. Thu nhập khác	27	1.292.295.692	90.929.173
32	11. Chi phí khác		1.428.644	46.089.524
40	12. Lợi nhuận khác		1.290.867.048	44.839.649
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.354.034.569	376.574.655
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>7.354.034.569</u>	<u>376.574.655</u>
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	147	8



Lê Thị Nguyên
Người lập biểu



Hoàng Thị Huệ
Phó phòng Tài chính Kế toán



Phan Minh Tâm
Giám đốc


Hà Nội, ngày 27 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		7.354.034.569	376.574.655
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.731.265.246	1.546.158.794
03	- Các khoản dự phòng		(2.172.467.272)	(6.030.911.415)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.815.996.590)	(1.977.318.808)
06	- Chi phí lãi vay		4.476.824	1.724.336
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		4.101.312.777	(6.083.772.438)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(3.960.273.489)	2.189.973.867
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(6.764.438.985)	1.964.988.237
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(19.193.498.168)	15.955.618.388
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		807.211.912	(596.129.491)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(4.476.824)	(1.724.336)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(25.014.162.777)	13.428.954.227
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(1.307.578.182)	(20.499.413.552)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		180.909.091	90.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(59.305.460.314)	(59.480.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		52.780.000.000	67.473.589.041
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26.233.304.440	1.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.620.100.210	3.727.919.999
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		21.201.275.245	(7.686.995.421)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		68.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(68.000.000)	(380.061.890)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(2.093.493.067)	(1.883.989.502)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(2.093.493.067)	(2.264.051.392)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.906.380.599)	3.477.907.414
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		16.787.189.289	13.309.281.875
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	10.880.808.690	16.787.189.289


Lê Thị Nguyễn
Người lập biểu


Hoàng Thị Huệ
Phó phòng Tài chính Kế toán


Phan Minh Tâm
Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 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 Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) là Công ty Cổ phần được thành lập theo nghị quyết số 1771/NQ-DKVN ngày 08/06/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103017950 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 15/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 06 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 2, tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 500.000.000.000 VND; tương đương 50.000.000 cổ phần, mệnh giá 01 cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 45 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 41 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây lắp, tư vấn xây lắp các công trình, thương mại dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kinh doanh vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường, hạ tầng kỹ thuật hạ tầng cơ sở;
- Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;
- Tư vấn xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường (không bao gồm các dịch vụ thiết kế công trình);
- Tổng thầu EPC các công trình công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường;
- Ủy thác và nhận ủy thác đầu tư;
- Thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Mua bán, xuất nhập khẩu khoáng sản, vật tư, thiết bị, nguyên phụ liệu và các hoạt động khác phục vụ khai thác, chế biến khoáng sản;
- Kinh doanh điện năng.

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

Trong năm 2025, lãi gộp của Công ty đạt 11,07 tỷ VND, trong khi năm trước là 5,04 tỷ VND. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Bắt đầu từ cuối năm 2024, Công ty đã thực hiện cung cấp vật liệu xây dựng như thép, măng chống thấm, xi măng cho các dự án của Công ty CP GeoVietnam dẫn đến doanh thu bán hàng hoá năm nay tăng 112% so với năm trước, đạt 95,88 tỷ VND, giá vốn tương ứng là 88,43 tỷ VND.
- Công ty cũng đã hoàn tất chuyển nhượng 02 căn hộ thuộc dự án Dolphin Plaza và 01 căn hộ thuộc dự án Sunshine và ghi nhận doanh thu 11,69 tỷ VND, giá vốn 9,67 tỷ VND.
- Trong năm, Công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần TID và thu được khoản tiền lãi từ hoạt động đầu tư này là 7,67 tỷ VND (Thuyết minh 24).

Bên cạnh đó, Công ty cũng ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh tăng mạnh so với năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do hoạt động sản xuất kinh doanh tốt, quỹ lương tăng, các chi phí phát sinh cho việc bán hàng và quản lý cũng tăng. Ngoài ra, năm trước hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi lên tới 6 tỷ VND, trong khi năm nay chỉ hoàn nhập dự phòng 2,15 tỷ VND.

Tổng hợp các yếu tố nêu trên đã làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 7,35 tỷ VND, gấp 19,5 lần năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Văn phòng công ty	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Chi nhánh miền Nam	Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

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 báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

Trong báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

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 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;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;

- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- 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.

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

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh nhận ủy thác được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh nhận ủy thác: không trích lập dự phòng. Số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập báo cáo tài chính sẽ ghi giảm số phải trả đối tượng ủy thác.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 Các khoản 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.

2.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính 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 giá đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm

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.

2.9 Tài sản cố định

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

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	42 năm
- Máy móc, thiết bị khác	05 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 10 năm

2.10 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 như sau:

- Quyền sử dụng đất	42 năm
---------------------	--------

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư thành bất động sản chủ sở hữu hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ

sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

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 đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 năm đến 03 năm;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 03 năm.

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

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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí các dự án, công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

2.20 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 bán bất động sản

Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận,

thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.21 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.

Giá vốn hoạt động xây lắp trong năm được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

2.22 Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, 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.

2.24 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.

2.25 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

2.26 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 và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.27 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.

2.28 Thông tin bộ phận

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động xây lắp phụ trợ, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. 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.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.567.519.020	1.970.583.522
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.313.289.670	9.316.605.767
Các khoản tương đương tiền	-	5.500.000.000
	<u><u>10.880.808.690</u></u>	<u><u>16.787.189.289</u></u>

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	42.305.460.314	-	35.780.000.000	-
	42.305.460.314	-	35.780.000.000	-

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tiền gửi có thời hạn còn lại dưới 04 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại. Trong đó, khoản tiền gửi có giá trị 1.300.000.000 VND đang bị phong tỏa.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2025		01/01/2025	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP SDP	SDP	300.000.000	-	300.000.000	-
		300.000.000	-	300.000.000	-

Đây là số cổ phiếu mà Công ty nhận ủy thác từ các cá nhân trước đây từng làm việc tại Công ty theo các hợp đồng ủy thác. Theo đó, các cá nhân này chuyển tiền để Công ty thực hiện giao dịch mua bán cổ phiếu, phần lãi (lỗ) từ khoản đầu tư chứng khoán sẽ trực tiếp thuộc về các cá nhân nêu trên. Do đó, Công ty không xác định giá trị hợp lý theo giá thị trường tại thời điểm lập Báo cáo tài chính của khoản đầu tư tài chính này. Số tiền Công ty nhận ủy thác của các cá nhân được theo dõi trên khoản mục "Phải trả khác" (chi tiết tại thuyết minh 19), cụ thể như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Lê Văn Sinh	75.000.000	75.000.000
Ông Trần Anh Đức	75.000.000	75.000.000
Ông Tống Quốc Trường	150.000.000	150.000.000
	300.000.000	300.000.000

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Tây Hà Nội	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty CP Dầu khí Bình Sơn (i)	22.100.000.000	(4.210.376.694)	22.100.000.000	(4.232.943.880)
Công ty CP Đầu tư Hải Đặng	328.000.000	(59.535.687)	328.000.000	(59.535.687)
Công ty CP Khách sạn Lam Kinh	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP PEC Hà Nội (ii)	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
	48.428.000.000	(27.269.912.381)	48.428.000.000	(27.292.479.567)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- (i) Ngày 20/11/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ra quyết định số 45/QĐ-DKĐĐ-HĐQT về việc Phê duyệt phương án chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty CP Xây lắp Dầu khí Bình Sơn. Công ty vẫn đang trong quá trình triển khai các thủ tục để chuyển nhượng phần vốn góp này.
- (ii) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần PEC Hà Nội (trước đây là Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí) với số tiền là 3 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ tại Công ty này. Theo Nghị quyết số 05/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 20/03/2013 của Hội đồng quản trị, Công ty sẽ tìm đối tác chuyển nhượng số cổ phần trên để thu hồi vốn trong thời gian ngắn nhất. Hiện tại Công ty này đang hoàn thiện thủ tục phá sản, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng 100% đối với khoản đầu tư này.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Tây Hà Nội	Ngõ Máy Kéo, Khu Liên Cơ, phường Cầu Diễn, Hà Nội	11,90%	11,90%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty CP Dầu khí Bình Sơn	Số 33 Hai Bà Trưng, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi	6,05%	6,05%	Xây dựng công nghiệp và dân dụng trong và ngoài ngành dầu khí, buôn bán các mặt hàng trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Hải Đăng	53 Lê Thành Phương, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	6,56%	6,56%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
Công ty CP Khách sạn Lam Kinh	KĐT Đông Hương, phường Đông Hương, Thanh Hóa	10,50%	10,50%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty CP PEC Hà Nội	Tầng 13, tòa nhà HH3, khu đô thị Mỹ Đình Sông Đà, phường Mỹ Đình 1, Hà Nội	6,00%	6,00%	Đang làm thủ tục phá sản

5 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
Bên liên quan	37.809.988.610	-	22.978.290.212	-
Công ty CP GeoVietnam	8.161.440.000	-	-	-
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	10.433.601.405	-	10.433.601.405	-
Công ty CP Địa ốc Phú Long (2)	7.830.000.000	-	7.830.000.000	-
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	6.670.258.398	-	-	-
Chi nhánh phía Bắc - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.985.107.586	-	2.985.107.586	-
Ban điều hành các dự án PVC tại phía Nam - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	1.331.703.392	-	1.331.703.392	-
Công ty CP Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí	397.877.829	-	397.877.829	-
Bên khác	35.755.601.909	(4.675.355.696)	40.592.540.590	(5.225.255.782)
Công ty CP TID (1)	14.604.536.064	(1.606.207.127)	19.604.536.064	(2.156.107.213)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc (2)	3.450.000.000	-	3.450.000.000	-
Công ty CP Nhân Bình	5.433.694.025	-	3.410.006.919	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (2)	1.897.500.000	-	1.897.500.000	-
Công ty CP Xây dựng điện VNECO4	823.901.110	-	1.323.901.110	-
Các khách hàng khác	9.545.970.710	(3.069.148.569)	10.906.596.497	(3.069.148.569)
	<u>73.565.590.519</u>	<u>(4.675.355.696)</u>	<u>63.570.830.802</u>	<u>(5.225.255.782)</u>

(1) Khoản phải thu tiền hoa hồng môi giới liên quan đến hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới số 239/HDDV/TID-PVFC Land ngày 09/08/2010 và Phụ lục 01 kèm theo thuộc Dự án Dolphin Plaza ký giữa Sàn giao dịch bất động sản của Công ty với Công ty Cổ phần TID ("TID"). Tỷ lệ hoa hồng môi giới Công ty được hưởng là 10% trên giá trị mua bán căn hộ trước thuế. Trong đó, TID sẽ thanh toán trước theo tiến độ nộp tiền của khách hàng tương ứng tỷ lệ 2%, phần còn lại sẽ được thanh toán khi quyết toán dự án. Theo Biên bản làm việc ngày 03/03/2020, TID sẽ thực hiện thống nhất số liệu, hoàn thành công tác kiểm toán dự án Dolphin Plaza. Đến nay, dự án vẫn chưa quyết toán, do đó Công ty trích lập dự phòng cho khoản phải thu tương ứng với 2% giá trị mua bán căn hộ đã ký hợp đồng.

Ngày 21/01/2025, Công ty và TID đã thực hiện ký thanh lý hợp đồng môi giới. Theo đó, TID cam kết tiến độ thanh toán cụ thể như sau:

- + Quý 3 năm 2025, TID thanh toán cho Công ty số tiền là 10.000.000.000 VND;
- + Quý 4 năm 2025, TID thanh toán cho Công ty số tiền là 9.604.536.064 VND.

Trong năm 2025 Công ty mới thu hồi được 5.000.000.000 VND, Công ty vẫn đang làm việc với TID để thu hồi nốt số tiền còn lại.

- (2) Khoản phải thu về giá trị thương quyền theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 61/2009/BCC ngày 25/12/2009 mà Công ty phải thu của ba đơn vị này khi quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 160 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, Hà Nội ("Dự án") được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, hoặc khi Dự án được cấp phép đầu tư.

Tuy nhiên, Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long đã ký hợp đồng số 01/HĐCN/DKĐĐ-PL ngày 04/01/2017 về việc chuyển nhượng quyền vốn góp của Công ty tại dự án này sang cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long. Theo đó, Công ty Cổ phần Phú Long cam kết sẽ thanh toán 50% phần giá trị thương quyền còn lại của ba đơn vị cho Công ty sau khi Nhà in báo Nhân dân (Chủ đầu tư) ký hợp đồng hợp tác trực tiếp với Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (hoặc một pháp nhân do Phú Long chỉ định), 50% còn lại sau khi quy hoạch 1/500 của Dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đến thời điểm hiện tại, do dự án đang phải điều chỉnh quy hoạch (về chiều cao và số tầng thương mại) và đang trình hồ sơ tại Sở Quy hoạch Kiến trúc nên Công ty vẫn chưa được thanh toán phần giá trị thương quyền còn lại.

6 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
Bên liên quan	13.107.150.000	-	16.165.900.000	-
Công ty CP GeoVietnam (i)	13.107.150.000	-	16.165.900.000	-
Bên khác	2.335.901.386	(600.564.800)	2.387.613.504	(600.564.800)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Sông Đà Thăng Long	520.000.000	(520.000.000)	520.000.000	(520.000.000)
Các người bán khác	1.815.901.386	(80.564.800)	1.867.613.504	(80.564.800)
	15.443.051.386	(600.564.800)	18.553.513.504	(600.564.800)

- (i) Khoản tiền đã trả cho Công ty CP GeoVietnam để đặt cọc giữ chỗ theo Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 3011/2021/HĐĐKĐC-GEO-DKĐĐ ngày 30/11/2021, Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 28.2022/HĐĐKĐC/GEO-DKĐĐ ngày 25/11/2022 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn 6, phường Đông Tiến, tỉnh Thanh Hóa.

7 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi	183.655.563	-	168.668.274	-
Phải thu về tạm ứng	17.597.327.714	-	18.456.375.560	-
Ký cược, ký quỹ	238.567.500	-	397.710.439	-
Rút vốn của Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Hasky (i)	596.348.696	(596.348.696)	2.196.348.696	(2.196.348.696)
Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty CP Thiên Phúc Gia (ii)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Phải thu khác	775.206.845	(301.343.250)	854.825.453	(301.343.250)
	24.391.106.318	(5.897.691.946)	27.073.928.422	(7.497.691.946)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Công ty CP Hasky (i)	596.348.696	(596.348.696)	2.196.348.696	(2.196.348.696)
Công ty CP Thiên Phúc Gia (ii)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Ông Nguyễn Xuân Cương	2.944.489.526	-	2.944.489.526	-
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	2.466.825.558	-	2.466.825.558	-
Các đối tượng khác	13.383.442.538	(301.343.250)	14.466.264.642	(301.343.250)
	24.391.106.318	(5.897.691.946)	27.073.928.422	(7.497.691.946)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	65.250.000	-	65.250.000	-
	65.250.000	-	65.250.000	-

(i) Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần Hasky (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình) theo Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2017/BBTL ngày 25/08/2017. Cụ thể:

- Công ty đã rút vốn khỏi dự án "Khu du lịch sinh thái và dịch vụ Cừu Long" và Công ty Cổ phần Hasky chấp nhận trả toàn bộ số tiền 46 tỷ VND mà Công ty đã góp vào dự án.
- Trong năm, Công ty đã thu được của Công ty Cổ phần Hasky 1,6 tỷ VND. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2025 liên quan đến dự án này là 596.348.696 VND. Dự kiến sẽ được thu hồi nốt trong năm 2026.

(ii) Đây là khoản phải thu về ứng vốn liên doanh với Công ty CP Thiên Phúc Gia theo biên bản hợp tác ngày 29/11/2007. Ngày 30/05/2008, Công ty đã gửi công văn số 73/CV-BĐS TCDK - ĐT về việc nhắc ngày tới hạn để thực hiện các nghĩa vụ tại Biên bản hợp tác.

Ngày 06/07/2008 và ngày 11/09/2008, Công ty Thiên Phúc Gia đã có công văn trả lời công văn số 73/CV-BĐS TCDK - ĐT nêu trên, nội dung về việc báo cáo tình hình thực hiện dự án và xin gia hạn về thời gian hoàn thiện thủ tục.

Ngày 16/09/2008, hai bên đã tiến hành họp và Công ty đã thể hiện quan điểm cụ thể như sau: "Yêu cầu Công ty CP Hoàng Liên (nay là Công ty CP Thiên Phúc Gia) hoàn trả lại cho PVFC Land (nay là Công ty CP Dầu Khí Đông Đô) số tiền đã tạm ứng 7.000.000.000 VND và lãi được

tính từ ngày 29/11/2007 theo lãi suất tiền gửi 06 tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại ngày thanh toán."

Sau đó, Công ty CP Dầu khí Đông Đô đã gửi rất nhiều công văn để yêu cầu Công ty CP Thiên Phúc Gia hoàn trả tiền tạm ứng. Tuy nhiên, từ thời điểm Công ty CP Dầu khí Đông Đô gửi công văn đầu tiên là ngày 22/09/2008 đến ngày 12/09/2019 để yêu cầu Công ty Thiên Phúc Gia hoàn trả tiền tạm ứng thì Công ty Thiên Phúc Gia chỉ mới hoàn trả số tiền 2.000.000.000 VND (hai tỷ đồng) trên tổng số tiền tạm ứng nêu trên. Số tiền tạm ứng còn lại mà Công ty Thiên Phúc Gia còn nợ Công ty CP Dầu khí Đông Đô là 5.000.000.000 VND (năm tỷ đồng).

Đến nay, Công ty CP Thiên Phúc Gia vẫn chưa hoàn trả khoản tiền 5 tỷ VND cho Công ty CP Dầu khí Đông Đô.

Ngày 23/02/2024, Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa ra thông báo số 06/2024/QĐXXST-KDTM quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 94/TB-TLVA ngày 21/07/2023 về việc tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Ngày 13/05/2024, Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa ra bản án số 11/2024/KDTM-ST về việc tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh. Qua đó, tòa án tuyên xử Công ty CP Thiên Phúc Gia thanh toán số tiền 11.304.072.361 VND cho công ty CP Dầu khí Đông Đô, trong đó bao gồm số tiền gốc 5.000.000.000 VND và lãi chậm trả tiền tính từ ngày 29/11/2007 đến ngày 13/05/2014 là 6.304.072.361 VND.

Ngày 07/06/2024, Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận đơn kháng cáo của Công ty CP Thiên Phúc Gia. Đến ngày 18 tháng 06 năm 2024, Công ty nhận được thông báo về việc kháng cáo số 18/2024/TB-TA từ Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty CP Thiên Phúc Gia yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa án sơ thẩm, tuyên Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia miễn toàn bộ tiền lãi.

Ngày 17/09/2024, theo quyết định số 229/2024/QĐ-PT, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định đình chỉ xử lý phúc thẩm vụ án dân sự do Công ty CP Thiên Phúc Gia được Tòa án triệu tập lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và bản án sơ thẩm số 11/2024/KDTM-ST ngày 13/05/2024 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định trên.

Ngày 23/01/2025, Công ty thực hiện gửi đơn yêu cầu thi án đến Cục thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu Công ty CP Thiên Phúc Gia thực hiện bản án.

8 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
a) Phải thu khách hàng	17.673.684.633	12.998.328.937	22.673.684.633	17.448.428.851
Công ty CP TID	14.604.536.064	12.998.328.937	19.604.536.064	17.448.428.851
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cảng và Hạ tầng Việt Nam	1.458.245.941	-	1.458.245.941	-
Các đối tượng khác	1.610.902.628	-	1.610.902.628	-
b) Trả trước người bán	600.564.800	-	600.564.800	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Sông Đà Thăng Long	520.000.000	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	80.564.800	-	80.564.800	-
c) Phải thu khác	5.897.691.946	-	7.497.691.946	-
Công ty CP Hasky	596.348.696	-	2.196.348.696	-
Công ty CP Thiên Phúc Gia	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt	301.343.250	-	301.343.250	-
	24.171.941.379	12.998.328.937	30.771.941.379	17.448.428.851

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	18.354.546	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	75.395.088.048	-	63.829.050.753	-
Hàng hoá	8.536.769.931	-	11.211.013.695	-
- Căn hộ	-	-	7.101.783.480	-
- Hàng hóa khác	8.536.769.931	-	4.109.230.215	-
	83.931.857.979	-	75.058.418.994	-

(i) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 (1)	24.008.689.214	20.881.307.155
- Dự án Nhiệt điện sông Hậu 1 (2)	16.345.262.544	16.345.262.544
- Dự án Chung cư Trần Anh - Long An (3)	18.448.727.140	18.130.927.140
- Dự án Đường ĐT 285B (4)	10.714.503.151	6.023.339.176
- Các dự án khác	5.877.905.999	2.448.214.738
	75.395.088.048	63.829.050.753

- (1) Công ty đã ký hợp đồng thi công xây lắp với Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) bao gồm 03 hợp đồng là Hợp đồng số 0101/HĐTC/CNPB-PVC Đông Đô ngày 16/06/2015, Hợp đồng số 32/2016/HĐKT/PVC/PVC Đông Đô và Hợp đồng số 38/2016/HĐKT/PVC/PVC Đông Đô ngày 25/07/2016, trong đó:
- Phạm vi công việc: Xây dựng nhà điều khiển, gia cố tuyến đê và các công trình phụ trợ;
 - Tổng giá trị các hợp đồng: 169.236.587.336 VND;
 - Tiến độ thi công: Đã thực hiện được trên 50% giá trị theo Hợp đồng;
 - Tình trạng dự án: Hiện công trình đã thi công giai đoạn cuối, công ty đang thực hiện nốt giai đoạn sơn nhà tách nước thạch cao để thực hiện lập hồ sơ quyết toán công trình.
- (2) Công ty đã ký hợp đồng số XD02C/SH1-PVC-PVC.Đông Đô ngày 10/10/2016 với Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC), trong đó:
- Phạm vi công việc: Gia công lắp dựng cốt thép móng, các hạng mục bê tông sàn và một số hạng mục phụ khác;
 - Tổng giá trị hợp đồng: 24.153.652.936 VND;
 - Tiến độ thi công: Đã hoàn thành.
 - Tình trạng dự án: Dự án phát sinh một số hạng mục ngoài dự toán ban đầu không có trong thiết kế, đang trong quá trình quyết toán phần khối lượng ngoài hợp đồng.
- (3) Công ty đã ký các Hợp đồng thi công xây lắp với Công ty Cổ phần Bất động sản Trần Anh Long An, trong đó:
- Phạm vi công việc: Xây dựng nhà phố thương mại và Block chung cư;
 - Tổng giá trị hợp đồng: 107.156.841.708 VND;
 - Tiến độ thi công: Đã hoàn thành.
 - Tình trạng dự án: Dự án đang trong quá trình quyết toán với chủ đầu tư.
- Tính đến ngày 31/12/2025, hợp đồng và dự toán cho các công trình này vẫn đang được xem xét, điều chỉnh nên Ban Giám đốc Công ty chưa đánh giá được các công trình này có cần thiết phải trích lập dự phòng hay không.
- (4) Công ty đã ký các Hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Nhân Bình, trong đó:
- Phạm vi công việc: Xây dựng đường và các hạng mục thoát nước, an toàn giao thông ĐT285B;
 - Tổng giá trị hợp đồng: 29.878.217.000 VND;
 - Thời gian thi công dự kiến: 12 tháng;
 - Tiến độ thi công: Công ty đã hoàn thành hạng mục thoát nước, nền đường;
- Ngày 21/07/2025, Công ty có công văn gửi tới công ty CP Nhân Bình về việc sẽ tạm dừng thực hiện hợp đồng do việc giải phóng mặt bằng chậm, kéo dài tiến độ thi công dẫn đến làm tăng chi phí thực hiện dự án.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa	106.563.717	64.654.806
Công cụ dụng cụ xuất dùng	30.285.938	275.556.115
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	21.373.930	40.164.466
	158.223.585	380.375.387
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	87.284.612	102.011.965
Chi phí sửa chữa	535.548.606	1.160.730.671
Chi phí trả trước dài hạn khác	54.849.308	-
	677.682.526	1.262.742.636

11 TÀI SẢN CÓ 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	15.215.424.248		2.425.029.259		3.824.891.419		3.743.571.741		25.208.916.667	
Mua trong năm	-		-		1.307.578.182		-		1.307.578.182	
Thanh lý, nhượng bán	-		-		(804.001.007)		-		(804.001.007)	
Số dư cuối năm	15.215.424.248		2.425.029.259		4.328.468.594		3.743.571.741		25.712.493.842	
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	4.305.440.487		1.049.868.248		3.824.891.419		3.743.571.741		12.923.771.895	
Khấu hao trong năm	395.786.292		472.605.852		199.768.888		-		1.068.161.032	
Thanh lý, nhượng bán	-		-		(804.001.007)		-		(804.001.007)	
Số dư cuối năm	4.701.226.779		1.522.474.100		3.220.659.300		3.743.571.741		13.187.931.920	
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	10.909.983.761		1.375.161.011		-		-		12.285.144.772	
Tại ngày cuối năm	10.514.197.469		902.555.159		1.107.809.294		-		12.524.561.922	

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 7.630.463.160 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 7.315.427.689 VND).

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Chương trình phần mềm với nguyên giá là 140.846.000 VND, tài sản này đã khấu hao hết và vẫn đang được sử dụng.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Văn phòng cho thuê VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	37.105.980.825	37.105.980.825
Giảm do chuyển sang hàng tồn kho (i)	(2.220.000.000)	(2.220.000.000)
Số dư cuối năm	34.885.980.825	34.885.980.825
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	5.328.960.540	5.328.960.540
Khấu hao trong năm	663.104.214	663.104.214
Giảm do chuyển sang hàng tồn kho (i)	(111.000.000)	(111.000.000)
Số dư cuối năm	5.881.064.754	5.881.064.754
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	31.777.020.285	31.777.020.285
Tại ngày cuối năm	29.004.916.071	29.004.916.071

(i) Các căn hộ không còn sử dụng cho thuê và chuyển mục đích sang tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng, Công ty chuyển sang hàng hóa bất động sản và bán trong năm (thuyết minh 9).

Bất động sản đầu tư đang cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 1.942.932.472 VND (Thuyết minh 22).

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 Giám đốc Công ty cho 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.

14 TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza	-	26.233.304.440
	-	26.233.304.440

15 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
<i>Bên liên quan</i>	3.029.472.459	3.029.472.459	486.418.027	341.888.027
Công ty CP Địa ốc Phú Long	341.888.027	341.888.027	341.888.027	341.888.027
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	2.687.584.432	2.687.584.432	-	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình	-	-	144.530.000	-
<i>Bên khác</i>	20.759.055.249	20.759.055.249	31.725.736.031	31.725.736.031
Công ty CP TID	-	-	7.566.201.658	7.566.201.658
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng Vương	-	-	4.224.877.396	4.224.877.396
Công ty TNHH GCP Việt Nam	1.822.008.004	1.822.008.004	2.384.712.000	2.384.712.000
Công ty TNHH MTV Chiến Yên	2.050.081.960	2.050.081.960	918.155.700	918.155.700
Các người bán khác	16.886.965.285	16.886.965.285	16.631.789.277	16.631.789.277
	<u>23.788.527.708</u>	<u>23.788.527.708</u>	<u>32.212.154.058</u>	<u>32.067.624.058</u>
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty CP TID	-	-	7.566.201.658	7.566.201.658
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng Vương	-	-	4.224.877.396	4.224.877.396
Các người bán khác	11.316.146.638	11.316.146.638	11.350.549.640	11.350.549.640
	<u>11.316.146.638</u>	<u>11.316.146.638</u>	<u>23.141.628.694</u>	<u>23.141.628.694</u>

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	85.044.800	-	-	-	85.044.800	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	26.003.766	127.397.607	141.395.032	-	12.006.341
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	7.946.875	7.946.875	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.226.365	4.226.365	-	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	-	473.077.944	473.077.944	-	-
	85.044.800	26.003.766	612.648.791	626.646.216	85.044.800	12.006.341

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.

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	-	2.201.758.784
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu Khí Việt Nam	-	2.201.758.784
Bên khác	6.330.661.934	12.203.738.735
Công ty CP Bất động sản Trần Anh Long An	6.329.410.934	6.329.410.934
Công ty CP Mặt dựng CAG	1.251.000	2.781.318.400
Ông Nguyễn Duy Sơn và Bà Trần Thị Thắm	-	2.793.000.000
Các khách hàng khác	-	300.009.401
	6.330.661.934	14.405.497.519

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí các dự án, công trình xây dựng (i)	4.737.327.255	4.737.327.255
Chi phí phải trả khác	188.500.000	-
	4.925.827.255	4.737.327.255

(i) Khoản trích trước chi phí thực hiện Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 (thuyết minh 09).

19 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	317.998.222	434.385.666
Bảo hiểm xã hội	-	91.672.500
Bảo hiểm y tế	-	16.978.500
Bảo hiểm thất nghiệp	-	7.190.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	605.836.636	3.359.836.636
Cổ tức lợi nhuận phải trả (i)	40.302.215.000	42.395.708.067
Nhận tiền ủy thác mua cổ phiếu (ii)	300.000.000	300.000.000
Phải trả khác	525.161.099	518.689.099
	42.051.210.957	47.124.460.468
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Tiền cổ tức phải trả	40.302.215.000	42.395.708.067
	40.302.215.000	42.395.708.067
Trong đó: Bên liên quan		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	2.093.493.067
	-	2.093.493.067

(i) Trong đó có 25.000.000.000 VND là tiền cổ tức năm 2011, Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 (Nghị quyết số 23/NQ-DKĐĐ-ĐHĐCĐ ngày 16/04/2012) với tỷ lệ cổ tức là 5% Vốn điều lệ. Tuy nhiên sau đó Công ty không triển khai chốt danh sách cổ đông và chi trả phần cổ tức này. Số tiền còn lại là tiền cổ tức năm 2010 chưa trả đã được Hội đồng quản trị Công ty gia hạn thanh toán đến ngày 30/06/2026 theo Quyết định số 30/QĐ-DKĐĐ-HĐQT ngày 05/06/2025.

(ii) Chi tiết đã được trình bày tại thuyết minh số 4b.

20 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	18.344.727.377	(296.499.221.950)	221.845.505.427
Lãi trong năm trước	-	-	376.574.655	376.574.655
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	18.344.727.377	(296.122.647.295)	222.222.080.082
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	18.344.727.377	(296.122.647.295)	222.222.080.082
Lãi trong năm nay	-	-	7.354.034.569	7.354.034.569
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	18.344.727.377	(288.768.612.726)	229.576.114.651

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	174.334.750.000	34,87	174.334.750.000	34,87
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	33.960.000.000	6,79	33.960.000.000	6,79
Các cổ đông khác	291.705.250.000	58,34	291.705.250.000	58,34
	500.000.000.000	100	500.000.000.000	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	500.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	42.395.708.067	44.279.697.569
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm	2.093.493.067	1.883.989.502
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	2.093.493.067	1.883.989.502
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	40.302.215.000	42.395.708.067

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000

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	18.344.727.377	18.344.727.377
	18.344.727.377	18.344.727.377

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

Tài sản cho 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	1.241.935.482	1.126.145.460
Từ 1 năm đến 5 năm	4.199.999.994	2.012.545.476

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	17.274.694.474	9.018.488.770
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà ở	1.942.932.472	2.137.983.637
Doanh thu hoạt động xây lắp	18.192.025.521	19.143.880.228
Doanh thu bán hàng hóa	95.876.820.998	45.240.062.244
Doanh thu khác	593.429.255	836.568.821
	<u>133.879.902.720</u>	<u>76.376.983.700</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)	82.126.439.855	38.708.517.286

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	14.109.383.480	6.391.843.430
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà ở	980.328.622	1.081.277.801
Giá vốn hoạt động xây lắp	18.395.223.294	20.770.178.443
Giá vốn hàng hóa	88.429.595.867	42.427.009.234
Giá vốn khác	890.548.742	670.937.338
	<u>122.805.080.005</u>	<u>71.341.246.246</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)	2.443.258.575	-

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.635.087.499	1.886.409.717
Lãi góp vốn thực hiện dự án (i)	7.670.000.233	-
	<u>10.305.087.732</u>	<u>1.886.409.717</u>

(i) Khoản lãi từ góp vốn thực hiện Dự án Dolphin Plaza theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh 0211/2010/HĐHTKD ngày 02/11/2010 ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần TID ("TID").

25 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	1.635.038.000	391.706.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.622.050.050	1.213.190.213
Chi phí khác bằng tiền	1.616.944.563	254.785.999
	<u>4.874.032.613</u>	<u>1.859.682.712</u>

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.529.000	11.015.082
Chi phí nhân công	8.282.365.591	7.566.193.913
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	329.009.137	362.101.605
Chi phí khấu hao tài sản cố định	703.603.900	507.919.239
Thuế, phí và lệ phí	24.342.830	10.155.291
Hoàn nhập dự phòng	(2.149.900.086)	(6.003.651.304)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.331.747.136	1.862.489.319
Chi phí khác bằng tiền	929.103.167	440.042.083
	<u>10.460.800.675</u>	<u>4.756.265.228</u>

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

	28.818.297	41.208.216
--	------------	------------

27 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	180.909.091	90.909.091
Nợ phải trả được xóa theo thỏa thuận	1.067.775.848	-
Thu nhập khác	43.610.753	20.082
	<u>1.292.295.692</u>	<u>90.929.173</u>

28 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	4.188.723.575	(2.250.070.685)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.428.644	46.089.524
- Chi phí không được trừ	1.428.644	46.089.524
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.190.152.219	(2.203.981.161)
Lỗi năm trước chuyển sang	(4.190.152.219)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(85.044.800)	(85.044.800)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	(85.044.800)	(85.044.800)
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	3.165.310.994	2.626.645.340
Thu nhập chịu thuế TNDN	3.165.310.994	2.626.645.340
Lỗi năm trước chuyển sang	(3.165.310.994)	(2.626.645.340)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(85.044.800)	(85.044.800)

29 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	7.354.034.569	376.574.655
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	7.354.034.569	376.574.655
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	147	8

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

30 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.714.553.655	14.548.743.776
Chi phí nhân công	11.964.437.976	9.712.560.237
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	329.009.137	633.008.600
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.731.265.246	1.546.158.794
Thuế, phí và lệ phí	24.342.830	10.155.291
Chi phí dự phòng	(2.149.900.086)	(6.003.651.304)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.825.507.640	8.929.182.772
Chi phí khác bằng tiền	2.667.754.843	881.770.200
	52.106.971.241	30.257.928.366

31 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.

32 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
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Công ty mẹ
Ban Điều hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Chi nhánh phía Bắc - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Ban điều hành các dự án PVC tại phía Nam - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Công ty CP Kết Cấu kim loại và Lắp máy dầu khí	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP GeoVietnam	Thành viên HĐQT Công ty là người đại diện pháp luật của Công ty này
Công ty CP Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	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
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	82.126.439.855	38.708.517.286
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	10.984.939.855	-
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	-	1.920.231.643
Chi nhánh phía Bắc - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	492.240.443
Công ty CP GeoVietnam	71.141.500.000	36.296.045.200
Mua hàng hóa, dịch vụ	2.472.076.872	41.208.216
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	2.443.258.575	27.932.586
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình	28.818.297	13.275.630

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

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	483.885.000	371.106.668
Ông Phan Minh Tâm	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	534.839.000	412.507.068
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	454.938.000	351.854.468
Ông Nguyễn Khánh Trung	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Minh Đông	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Ngô Duy Chinh	Phó giám đốc	389.862.000	303.791.155
Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban Kiểm soát	384.889.000	294.217.868
Bà Lê Thị Hải Hà	Kiểm soát viên	18.000.000	18.000.000
Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu	Kiểm soát viên	18.000.000	18.000.000

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.

33 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.

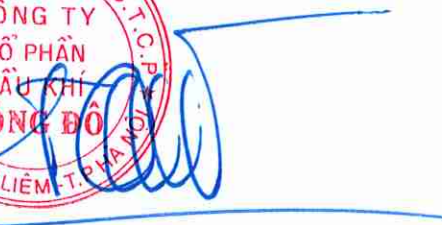


Lê Thị Nguyên
Người lập biểu



Hoàng Thị Huệ
Phó phòng Tài chính Kế toán





Phan Minh Tâm
Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026