

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)



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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 07
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	08 - 37
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	08 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	12 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 17 ngày 07 tháng 05 năm 2026.

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, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đường Dũng Tiến	Chủ tịch	(Miễn nhiệm chủ tịch bổ nhiệm là thành viên đồng quản trị ngày 28 tháng 04 năm 2026)
Ông Trần Lương Sơn	Chủ tịch	(Miễn nhiệm thành viên, bổ nhiệm là chủ tịch hội đồng quản trị ngày 28 tháng 04 năm 2026)
Bà Trần Thị Toàn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 11 tháng 06 năm 2026)
Ông Phan Sỹ Hùng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 11 tháng 06 năm 2026)
Ông Trần Đình Quang	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Lương Sơn	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2026)
Ông Trần Đình Quang	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc, bổ nhiệm là Tổng Giám đốc ngày 28 tháng 04 năm 2026)
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập báo cáo tài chính giữa niên độ này là Ông Trần Đình Quang - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

Chúng tôi 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 giữa niên độ 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.

Chúng tôi cam kết rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Đình Quang

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An ("Công ty") được lập ngày 13 tháng 08 năm 2026, từ trang 08 đến trang 37, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 300326.004/BCTC.KT5 ngày 30 tháng 03 năm 2026 về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 soát xét kỳ này 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 30 tháng 06 năm 2026, 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 30 tháng 06 năm 2026, chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không có đủ cơ sở để khẳng định tình hiện hữu cũng như đầy đủ của các khoản mục này tại ngày báo cáo (01 tháng 01 năm 2026 và 30 tháng 06 năm 2026). Các khoản mục này tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 gồm: quỹ tiền mặt 59,54 triệu VND (số dư tiền mặt tại Xí nghiệp 10 và Xí nghiệp 12); hàng tồn kho 110,13 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 30 tháng 06 năm 2026 của các khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng (mã số 131) là 17,15 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn (mã số 132) là 8,29 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác về tạm ứng và ứng tiền thi công công trình là 23,67 tỷ VND (Thuyết minh 6); Phải trả người bán ngắn hạn (mã số 311) là 28,68 tỷ VND; và Người mua trả tiền trước ngắn hạn (mã số 312) là 30,95 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 30 tháng 06 năm 2026, 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 kỳ và cuối kỳ 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 29,63 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, đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 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 2026 và ngày 30 tháng 06 năm 2026 với giá trị lần lượt là 11,58 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 11). 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 30 tháng 06 năm 2026, 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 27,5 tỷ VND liên quan đến giao dịch chuyển nhượng một số tầng thương mại của tòa nhà Dầu khí 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 176,99 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 đó 2,09 tỷ VND chi phí bán hàng theo dõi ở khoản mục Chi phí chờ phân bổ dài hạn); trong kỳ này tiếp tục ghi nhận doanh thu là 25,08 tỷ VND (Thuyết minh 21); giá vốn là 24,66 VND (Thuyết minh 22); chi phí bán hàng là 2,09 tỷ VND (thuyết minh 8.1 và 09) tuy nhiên chưa bàn 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 30 tháng 06 năm 2026 với giá trị là 33,98 tỷ VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 45,36 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 30 tháng 06 năm 2026 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 Vinh Tân với giá trị là 568,7 triệu VND (Thuyết minh số 12);
 - 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 của doanh nghiệp có giao dịch liên kết.

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 kết luận về báo cáo tài chính kèm theo liên quan đến các vấn đề này.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 0,55 tỷ VND, tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 0,41 tỷ VND (Thuyết minh 14.1). Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2026 và 30 tháng 06 năm 2026: chỉ tiêu Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 312) đang phản ánh thừa số tiền lần lượt là 0,41 tỷ VND và 0,55 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 0,03 tỷ VND và 0,04 tỷ VND, Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 0,38 tỷ VND và 0,51 tỷ VND. Trên Báo cáo kết quả kinh doanh, Chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) của kỳ trước đang phản ánh thừa số tiền là 6,49 tỷ VND, kỳ này đang phản ánh thiếu 0,06 tỷ VND.

Công ty ghi nhận 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 vào 6 tháng đầu năm 2026. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2026 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 6 tháng đầu năm 2026 chỉ tiêu Chi phí khác (Mã số 32) đang phản ánh thừa số tiền 2.528.808.384 VND, chỉ tiêu Chi phí thuế TNDN hiện hành (Mã số 51) đang phản ánh thừa số tiền 2.813.010.306 VND.

Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: lỗ lũy kế tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 133,21 tỷ VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 122,45 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 kết luận

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ. Do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận nào về các Báo cáo tài chính này.

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 kết luận của chúng tôi.

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 13 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		137.722.336.926	151.930.261.917
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.827.725.719	1.527.753.540
111	1. Tiền		1.827.725.719	1.527.753.540
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		24.911.849.268	24.373.023.703
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	17.147.589.128	16.680.386.841
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	8.288.822.008	7.035.066.146
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	31.499.259.415	32.681.391.999
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(32.023.821.283)	(32.023.821.283)
140	III. Hàng tồn kho	8	110.132.761.939	121.514.465.439
141	1. Hàng tồn kho		110.132.761.939	121.514.465.439
160	IV. Tài sản ngắn hạn khác		850.000.000	4.515.019.235
163	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	850.000.000	4.515.019.235
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		22.944.578.484	25.315.861.742
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.150.000.000	3.150.000.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	6	3.150.000.000	3.150.000.000
220	II. Tài sản cố định		12.376.487.242	12.576.108.004
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	12.376.487.242	12.576.108.004
222	- Nguyên giá		20.081.114.822	20.081.114.822
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.704.627.580)	(7.505.006.818)
240	III. Bất động sản đầu tư	11	6.207.178.226	6.306.988.604
241	- Nguyên giá		8.982.934.277	8.982.934.277
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.775.756.051)	(2.675.945.673)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	1.109.432.592	1.109.432.592
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.109.432.592	1.109.432.592
270	V. Tài sản dài hạn khác		101.480.424	2.173.332.542
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	101.480.424	2.173.332.542
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		160.666.915.410	177.246.123.659

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		140.879.306.477	146.699.627.049
310	I. Nợ ngắn hạn		140.879.306.477	146.699.627.049
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	28.684.875.730	22.772.711.946
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	30.952.876.532	34.145.359.657
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	114.008.385	345.655.670
315	4. Phải trả người lao động		1.737.902.247	1.852.436.881
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	34.282.760.671	33.111.883.061
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	3.039.262.944	7.333.959.867
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	41.931.659.718	47.001.659.717
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		135.960.250	135.960.250
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	19	19.787.608.933	30.546.496.610
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		861.600.000	861.600.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.134.352.218	2.134.352.218
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(133.208.343.285)	(122.449.455.608)
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(122.449.455.608)	(122.879.388.182)
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(10.758.887.677)	429.932.574
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		160.666.915.410	177.246.123.659



Thái Thị Hương
Người lập biểu



Thái Thị Hương
Kế toán trưởng




Trần Đình Quang
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	31.411.737.211	28.750.275.730
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.411.737.211	28.750.275.730
11	3. Giá vốn hàng bán	22	28.769.024.210	21.622.627.173
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.642.713.001	7.127.648.557
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	922.027	142.901
23	6. Chi phí tài chính	24	2.514.971.044	3.136.009.109
24	Trong đó: Chi phí đi vay		2.514.971.044	3.136.009.109
25	7. Chi phí bán hàng	25	3.573.788.080	3.510.751.254
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.975.397.843	1.589.612.735
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.420.521.939)	(1.108.581.640)
31	10. Thu nhập khác	27	7.715.435	178.532.273
32	11. Chi phí khác	28	2.533.070.867	63.825.099
40	12. Lợi nhuận khác		(2.525.355.432)	114.707.174
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(7.945.877.371)	(993.874.466)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(7.945.877.371)	(993.874.466)
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	(530)	(66)

Thái Thị Hương
 Người lập biểu

Thái Thị Hương
 Kế toán trưởng

Trần Đình Quang
 Người đại diện theo pháp luật
 Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(7.945.877.371)	(993.874.466)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		299.431.140	299.431.140
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(922.027)	(142.901)
06	- Chi phí đi vay		2.514.971.044	3.136.009.109
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(5.132.397.214)	2.441.422.882
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		663.183.364	1.191.215.837
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		11.381.703.500	12.134.922.526
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(1.921.198.183)	(19.907.950.192)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		2.071.852.118	2.090.259.015
14	- Chi phí đi vay đã trả		(1.344.093.434)	(2.699.196.668)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(350.000.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.369.050.151	(4.749.326.600)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
27	1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		922.027	142.901
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		922.027	142.901
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		9.770.000.000	8.005.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(14.839.999.999)	(3.770.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(5.069.999.999)	4.235.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		299.972.179	(514.183.699)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.527.753.540	998.645.992
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	1.827.725.719	484.462.293

Thái Thị Hương
Người lập biểu

Thái Thị Hương
Kế toán trưởng

Trần Đình Quang
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. 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 17 ngày 07 tháng 05 năm 2026.

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 30 tháng 06 năm 2026 là: 45 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 51 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh và ngành nghề kinh doanh chính

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

1.3. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ, 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 30/06/2026, số tiền còn phải góp là 1.060.118.645 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 30 tháng 06 năm 2026 là 133,21 tỷ VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 122,45 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 30 tháng 06 năm 2026 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.

1.4. 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, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 11	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 12	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp

1.5. Khả năng so sánh của thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ

Các thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ đã được Công ty trình bày nhất quán và có thể so sánh giữa các kỳ kế toán.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế 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, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2.4 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.

2.5 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 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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 Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.6 Tiền

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

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 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 kỳ 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 mà 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 kỳ 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

2.10 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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

2.11 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 kỳ kế toán 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán 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 chờ phân bổ 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, 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.

2.15 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.

2.16 Vay

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế 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.

2.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

2.18 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo 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,... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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.

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.

2.20 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 báo cáo tài chính.

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.

2.21 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 sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 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 kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.22 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 số phát sinh trong kỳ, 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

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 kỳ.

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;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	360.907.047	972.317.499
Tiền gửi không kỳ hạn	1.466.818.672	555.436.041
	1.827.725.719	1.527.753.540

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	VND	Không kỳ hạn	0,2% - 0,5%	803.642.183
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Không kỳ hạn	0,10%	593.786.192
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	0,1% - 0,5%	69.390.297
				1.466.818.672

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu người mua nhà dự án Nghi Phú (4.1)	7.207.516.604	-	7.242.376.664	-
Phải thu người mua nhà dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An (4.1)	4.369.256.571	-	4.337.641.571	-
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	1.707.865.135	(743.200.143)	1.237.417.788	(743.200.143)
	17.147.589.128	(3.754.457.926)	16.680.386.841	(3.754.457.926)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị 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)
Công ty CP Tập đoàn Phúc An	1.519.015.862	-	-	-
Các người bán khác	4.138.996.146	(3.151.429.966)	4.404.256.146	(3.151.429.966)
	8.288.822.008	(5.782.239.966)	7.035.066.146	(5.782.239.966)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, số dư trả trước cho người bán tồn đọng là: 6,3 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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu người lao động (6.1)	17.546.908.039	(13.018.360.189)	19.434.988.682	(13.018.360.189)
- Ông Hà Bình An	6.361.004.269	(5.430.199.400)	7.568.204.269	(5.430.199.400)
- Các đối tượng khác	11.185.903.770	(7.588.160.789)	11.866.784.413	(7.588.160.789)
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	1.537.677.317	(231.484.513)	831.729.258	(231.484.513)
	31.499.259.415	(22.487.123.391)	32.681.391.999	(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	-
Trong đó: Bên liên quan				
Ông Đường Hùng Cường	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, số dư phải thu khác, tạm ứng tồn đọng là: 39,97 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 2026 và 30 tháng 06 năm 2026 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:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	3.997.606.534	243.148.608	3.997.606.534	243.148.608
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	5.782.239.966	-	5.782.239.966	-
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	22.547.951.002	60.827.611	22.547.951.002	60.827.611
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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (8.1)	37.577.622.798	-	48.959.326.298	-
Hàng hoá (8.2)	72.555.139.141	-	72.555.139.141	-
	110.132.761.939	-	121.514.465.439	-

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
	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)	33.976.440.503	45.358.144.003
	37.577.622.798	48.959.326.298

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và 30 tháng 06 năm 2026 gồm chi phí thực hiện các công trình sau:

- (i) Chi phí thi công công trình Vũng Áng tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và 30 tháng 06 năm 2026 là 3.465.967.171 VND, đây là công trình do Xí 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 2026 và 30 tháng 06 năm 2026 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 30 tháng 06 năm 2026: 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 4.445.145.731 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 và ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn, Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh số tiền 9.348.743.922 VND. Trong năm 6 tháng đầu năm 2026 Công ty tiếp tục ghi nhận vào kết quả kinh doanh số tiền 2.092.090.728 VND (xem thuyết minh 9).

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 30/06/2026, số tiền còn phải góp là 1.060.118.645 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 dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay dài hạn (xem thông tin tại Thuyết minh 18).

9 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	<u>Cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Đầu năm</u> <u>VND</u>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	101.480.424	81.241.814
Chi phí trả trước dài hạn khác (i)	-	2.092.090.728
	<u>101.480.424</u>	<u>2.173.332.542</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.

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng 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 kỳ	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	5.603.122.857	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	7.505.006.818
Khấu hao trong kỳ	199.620.762	-	-	-	199.620.762
Số dư cuối kỳ	5.802.743.619	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	7.704.627.580
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	12.576.108.004	-	-	-	12.576.108.004
Tại ngày cuối kỳ	12.376.487.242	-	-	-	12.376.487.242

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 1.991.006.373 VND (tại ngày đầu năm là: 1.991.006.373 VND).

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Tình hình sử dụng	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND
Tầng 23	Văn phòng Công ty	Sử dụng bình thường	8.437.982.065	5.812.832.095
Tầng 24	Văn phòng Công ty	Sử dụng bình thường	8.437.982.065	5.812.832.093

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	8.982.934.277	8.982.934.277
Số dư cuối kỳ	8.982.934.277	8.982.934.277
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	2.675.945.673	2.675.945.673
Khấu hao trong kỳ	99.810.378	99.810.378
Số dư cuối kỳ	2.775.756.051	2.775.756.051
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	6.306.988.604	6.306.988.604
Tại ngày cuối kỳ	6.207.178.226	6.207.178.226

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 30 tháng 06 năm 2026. 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 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 6.323.497.855VND (6 tháng đầu năm 2025 là 11.235.241.637 VND).

12 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang				
- Dự án Khu đô thị Vinh Tân	568.708.938	-	568.708.938	-
- Chi phí hoàn thiện	505.760.927	-	505.760.927	-
- Dự án khác	34.962.727	-	34.962.727	-
	1.109.432.592	-	1.109.432.592	-

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	5.046.504.168	5.046.504.168
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.716.819.155	2.716.819.155
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.181.427.793	1.181.427.793
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCP	1.205.331.762	1.205.331.762
Công ty CP Đầu tư Landcom	12.160.245.155	4.504.729.351
Các người bán khác	6.374.547.697	8.117.899.717
	28.684.875.730	22.772.711.946
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	5.046.504.168	5.046.504.168
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.716.819.155	2.716.819.155
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.181.427.793	1.181.427.793
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCP	1.205.331.762	1.205.331.762
Các người bán khác	6.296.684.734	6.707.330.734
	16.446.767.612	16.857.413.612

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
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)	321.247.218	226.867.887
Phí dịch vụ dự án Nghi Phú (14.1)	227.780.580	179.427.681
Tiền nhận trước từ khách hàng của dự án Hưng Lộc (14.3)	25.366.500.082	28.138.194.976
Các khách hàng khác	420.945.017	984.465.478
	30.952.876.532	34.145.359.657

(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 176.998.254.342 VND, Công ty đã ghi nhận doanh thu và thuế GTGT đầu ra là 171.372.223.470 VND (thuyết minh số 8).

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	345.655.670	998.511.975	1.230.159.260	-	114.008.385
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.313.010.306	-	2.813.010.306	350.000.000	850.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	16.922.241	-	86.930.683	70.008.442	-	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	1.185.086.688	-	2.492.140.038	1.307.053.350	-	-
	4.515.019.235	345.655.670	6.390.593.002	2.957.221.052	850.000.000	114.008.385

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 NGÂN HẠN

	<u>Cuối kỳ</u> VND	<u>Đầu năm</u> VND
Chi phí lãi vay (16.1)	6.315.837.681	5.144.960.071
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>34.282.760.671</u>	<u>33.111.883.061</u>

(16.1) Khoản chi phí lãi vay quá hạn trả tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và 01 tháng 01 năm 2026 lần lượt là: 6.241.734.748VND và 4.504.003.465 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 cần trừ công nợ gốc vay thi công tòa nhà.

17 PHẢI TRẢ NGÂN HẠN KHÁC

	<u>Cuối kỳ</u> VND	<u>Đầu năm</u> VND
Kinh phí công đoàn	4.541.643	4.125.042
Bảo hiểm xã hội	63.285.900	55.284.000
Bảo hiểm y tế	11.168.100	9.756.000
Bảo hiểm thất nghiệp	4.963.600	4.336.000
Phải trả Công ty Landcom tiền góp vốn dự án Hưng Lộc (17.1)	-	3.650.658.845
Phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí (17.2)	1.753.377.699	2.387.286.663
Phí bảo trì Tòa nhà Nghi Phú (17.2)	332.972.521	362.910.703
Tạm xác định thuế GTGT tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (17.3)	411.604.078	411.604.078
Phải trả, phải nộp khác	457.349.403	447.998.536
	<u>3.039.262.944</u>	<u>7.333.959.867</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 2026 và 30 tháng 06 năm 2026 là 411.604.078 VND.

18 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN

	Đầu năm VND	Trong kỳ		Cuối kỳ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Vay ngắn hạn (i)				
Vay ngắn hạn (18.1)	14.177.642.153	9.770.000.000	14.839.999.999	9.107.642.154
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	32.824.017.564	-	-	32.824.017.564
	47.001.659.717	9.770.000.000	14.839.999.999	41.931.659.718
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
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(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 tầng 23, 24 của Tòa nhà Dầu khí Nghệ An; số dư tiền vay tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026 là 1.008.457.950 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 26 tháng 05 năm 2026 giữa Công ty và Công ty TNHH Nga Hồng Khánh thời hạn vay là 11 tháng; lãi suất tiền vay là 0,8 %/ tháng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; hình thức đảm bảo là tín chấp; số dư tiền vay tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026 là 7.850.000.000 VND.

Hợp đồng vay vốn với bà Nguyễn Thị Bình có thời hạn vay 3 tháng, lãi suất vay 0%; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, hình thức đảm bảo là tín chấp. Số dư tiền vay tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026 là 249.184.204 VND

(18.2) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 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 bàn 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 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 30 tháng 06 năm 2026, 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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Công ty CP Hanviland	1.008.457.950	1.599.649.952	1.008.457.950	1.550.975.047
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	32.824.017.564	4.642.084.796	32.824.017.564	2.619.418.356
Bà Nguyễn Thị Bình	249.184.204	-	249.184.204	-
	34.081.659.718	6.241.734.748	34.081.659.718	4.170.393.403

19 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.879.388.182)	30.116.564.036
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	(993.874.466)	(993.874.466)
Số dư cuối kỳ trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(123.873.262.648)	29.122.689.570
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.449.455.608)	30.546.496.610
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	(7.945.877.371)	(7.945.877.371)
Truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(2.813.010.306)	(2.813.010.306)
Số dư cuối kỳ này	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(133.208.343.285)	19.787.608.933



b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ	Đầu năm 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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	150.000.000.000	150.000.000.000

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm 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 30 tháng 06 năm 2026, 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>Cuối kỳ</u> VND	<u>Đầu năm</u> VND
Từ 1 năm trở xuống	91.851.852	245.138.889
Từ 1 năm đến 5 năm	83.333.333	111.111.111

21 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Doanh thu dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	6.323.497.855	11.235.241.637
Doanh thu bán bất động sản (21.1)	25.088.239.356	17.515.034.093
	<u>31.411.737.211</u>	<u>28.750.275.730</u>

(21.1) Công ty đã ghi nhận doanh thu bán bất động sản của dự án Khu đô thị Hưng Lộc là 25.088.239.356 VND.

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	4.109.664.194	3.086.328.999
Giá vốn của bất động sản đã bán (22.1)	24.659.360.016	18.536.298.174
	<u>28.769.024.210</u>	<u>21.622.627.173</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>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	922.027	142.901
	<u>922.027</u>	<u>142.901</u>

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí đi vay	2.514.971.044	3.136.009.109
	<u>2.514.971.044</u>	<u>3.136.009.109</u>
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	1.234.183.060	2.983.427.136

25 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	885.960.822	752.034.791
Chi phí khấu hao tài sản cố định	205.675.782	199.620.762
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.276.112.123	2.261.931.741
Chi phí khác bằng tiền	206.039.353	297.163.960
	3.573.788.080	3.510.751.254

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	1.216.487.609	852.459.529
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	7.699.073	26.667.676
Chi phí khấu hao tài sản cố định	93.755.358	99.810.378
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191.013.112	157.649.269
Chi phí khác bằng tiền	466.442.691	453.025.883
	1.975.397.843	1.589.612.735

27 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phí quản lý cho thuê căn shophouse	-	168.532.273
Thu nhập khác	7.715.435	10.000.000
	7.715.435	178.532.273

28 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Truy thu thuế theo Quyết định số 2931/QĐ-NAN	2.528.808.383	-
Tiền chậm nộp thuế	4.062.426	59.975.099
Các khoản bị phạt	-	3.850.000
Các khoản khác	200.058	-
	2.533.070.867	63.825.099

29 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(7.945.877.371)	(993.874.466)
Các khoản điều chỉnh tăng	2.532.870.809	63.825.099
- Chi phí không được trừ	2.532.870.809	63.825.099
Thu nhập chịu thuế TNDN	(5.413.006.562)	(930.049.367)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp kỳ này	2.813.010.306	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(3.313.010.306)	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(350.000.000)	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(850.000.000)	-

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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(7.945.877.371)	(993.874.466)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(7.945.877.371)	(993.874.466)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(530)	(66)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	2.578.585.527	2.061.644.130
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	7.699.073	26.667.676
Chi phí khấu hao tài sản cố định	299.431.140	299.431.140
Thuế, phí và lệ phí	497.262.072	212.272.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.880.331.777	11.171.909.626
Chi phí khác	673.197.044	816.143.388
Tổng	22.936.506.633	14.588.068.636

32 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán 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 ra bên	25.088.239.356	6.323.497.855	31.411.737.211
Giá vốn hàng bán	24.659.360.016	4.109.664.194	28.769.024.210
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	428.879.340	2.213.833.661	2.642.713.001
Tổng chi phí mua tài sản cố định			-
Tài sản bộ phận	138.195.221.465	6.274.281.839	144.469.503.304
Tài sản không phân bổ			16.197.412.106
Tổng tài sản	138.195.221.465	6.274.281.839	160.666.915.410
Nợ phải trả của các bộ phận	128.918.952.702	161.299.197	129.080.251.899
Nợ phải trả không phân bổ			11.799.054.578
Tổng nợ phải trả	128.918.952.702	161.299.197	140.879.306.477

34 NGHIỆP VỤ VÀ SƠ 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 Đường Hùng Cường Bà Nguyễn Thị Bình	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 Đến ngày 06/04/2026 đã thay đổi Giám đốc và không còn là bên liên quan
Công ty TNHH Phú Nguyên Nga Việt	Ông Đường Dũng Tiến là Giám đốc Không còn là bên liên quan từ ngày 05/05/2026 do Ông Đường Dũng Tiến không còn là Giám đốc
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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi vay	1.234.183.060	2.983.427.136
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	1.234.183.060	2.388.743.803
Công ty TNHH Phú Nguyên Nga Việt	-	594.683.333

Thu nhập của người quản lý chủ chốt

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	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Đường Dũng Tiến	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2026)	78.000.000	60.000.000
Ông Trần Lương Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm thành viên HĐQT, bổ nhiệm là chủ tịch HĐQT ngày 28 tháng 04 năm 2026, miễn nhiệm giám đốc ngày 28 tháng 04 năm 2026)	115.474.070	94.290.000
Bà Trần Thị Toàn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 11 tháng 06 năm 2026)	5.000.000	-
Ông Phan Sỹ Hùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 11 tháng 06 năm 2026)	5.000.000	-
Ông Trần Đình Quang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc, bổ nhiệm là Tổng Giám đốc ngày 28 tháng 04 năm 2026)	153.101.855	88.890.000
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám Đốc	88.903.460	47.832.000
Ông Phan Đình Chung	Trưởng ban kiểm soát	90.323.845	44.832.000
Bà Nguyễn Thị Vân Khánh	Thành viên ban kiểm soát	39.421.640	31.301.196
Bà Đặng Thị Quỳnh Nga	Thành viên ban kiểm soát	20.790.858	30.892.500

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

35 THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Thái Thị Hương
Người lập biểu

Thái Thị Hương
Kế toán trưởng

Trần Đình Quang
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026