

TỔNG CÔNG TY
CỔ PHẦN XÂY LẮP DẦU KHÍ VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ
Số: *203* /DKĐĐ-TCKT

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

Hà nội, ngày 20 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (MCK: PFL) thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) Bán niên năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

- Mã chứng khoán: PFL
- Địa chỉ: Tầng 2 tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại liên hệ/Tel: +84.462.554.111 Fax: +84.462.554.111
- Email: info@daukhidongdo.vn Website: daukhidongdo.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- **BCTC Bán niên năm 2026**

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- **Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:**

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét);

Có ☐

Không ☐

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

Có ☐

Không ☒

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☒

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

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

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

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/08/2026 tại đường dẫn: Daukhi dongdo.vn

Tài liệu đính kèm:

- BCTC bán niên năm 2026;
- Các văn bản giải trình.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Phan Minh Tâm

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

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

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	06 - 38
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 38

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 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 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, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban 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 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

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

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban	
Bà Trần Thị Mai Linh	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 06 tháng 05 năm 2026)
Ông Vũ Trung Trực	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 06 tháng 05 năm 2026)
Bà Lê Thị Hải Hà	Thành viên	(miễn nhiệm ngày 06 tháng 05 năm 2026)
Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu	Thành viên	(miễn nhiệm ngày 06 tháng 05 năm 2026)

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 Phan Minh Tâm - 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 GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban 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 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 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 Giám đốc



Phan Minh Tâm

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 10 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 Giám đốc
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô ("Công ty") được lập ngày 10 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 38, 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 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 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 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 đưa ra kết luận ngoại trừ

Các khoản công nợ chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ, cụ thể: nợ phải thu tại ngày 01/01/2026 và 30/06/2026 với giá trị lần lượt là 23,40 tỷ VND và 33,25 tỷ VND; nợ phải trả tại ngày 01/01/2026 và 30/06/2026 với giá trị lần lượt là: 22,49 tỷ VND và 23,48 tỷ VND. Khoản nợ phải thu tồn đọng tại ngày 30/06/2026 là 58,36 tỷ VND chưa được công ty xem xét và đánh giá khả năng trích lập dự phòng. Chúng tôi không thu thập được các tài liệu cần thiết 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 01/01/2026 và 30/06/2026, Công ty đang theo dõi khoản phải trả cổ tức năm 2011 số tiền là 25 tỷ VND (xem thuyết minh 17). 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 không 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 và Dự án Đường tỉnh 285B. Giá trị dở dang của 04 công trình này đang được theo dõi trên chỉ tiêu "Hàng tồn kho" của Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2026 và 30/06/2026 với giá trị lần lượt là 69,52 tỷ VND và 69,48 tỷ VND (xem thuyết minh 9).

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Hoàng Thúy Nga

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0762-2023-002-1

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026

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

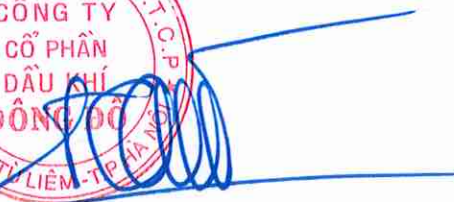
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		290.465.204.088	246.647.624.235
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	36.957.657.235	10.880.808.690
111	1. Tiền		16.908.205.180	10.880.808.690
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.049.452.055	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	61.628.995.006	41.283.655.563
121	1. Chứng khoán kinh doanh		300.000.000	300.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		61.328.995.006	40.983.655.563
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		112.687.181.512	102.042.480.218
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	65.264.553.733	73.565.590.519
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	33.444.970.096	15.443.051.386
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	24.721.330.074	24.207.450.755
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.743.672.391)	(11.173.612.442)
140	IV. Hàng tồn kho	9	71.986.367.144	83.931.857.979
141	1. Hàng tồn kho		71.986.367.144	83.931.857.979
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.205.003.191	8.508.821.785
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	52.087.434	158.223.585
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.540.492.287	6.760.093.086
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	85.044.800	85.044.800
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	1.527.378.670	1.505.460.314
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		62.454.398.050	63.430.498.138
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		65.250.000	65.250.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	65.250.000	65.250.000
220	II. Tài sản cố định		12.177.514.492	12.524.561.922
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	12.177.514.492	12.524.561.922
222	- Nguyên giá		25.785.113.841	25.712.493.842
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.607.599.349)	(13.187.931.920)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	-
228	- Nguyên giá		140.846.000	140.846.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(140.846.000)	(140.846.000)
240	III. Bất động sản đầu tư	14	28.573.803.537	29.004.916.071
241	- Nguyên giá		34.885.980.825	34.885.980.825
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.312.177.288)	(5.881.064.754)
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	21.139.623.306	21.158.087.619
263	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.350.000.000	48.428.000.000
264	2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(27.210.376.694)	(27.269.912.381)
270	V. Tài sản dài hạn khác		498.206.715	677.682.526
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	498.206.715	677.682.526
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		352.919.602.138	310.078.122.373

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		124.188.019.745	80.502.007.722
310	I. Nợ ngắn hạn		124.188.019.745	80.502.007.722
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	22.133.615.420	23.788.527.708
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	52.987.095.543	6.330.661.934
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17	40.302.215.000	40.302.215.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	7.895.591	12.006.341
315	5. Phải trả người lao động		2.180.058.527	3.393.773.527
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	4.737.327.255	4.925.827.255
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		63.636.364	-
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.776.176.045	1.748.995.957
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	228.731.582.393	229.576.114.651
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
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(289.613.144.984)	(288.768.612.726)
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(288.768.612.726)	(296.122.647.295)
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(844.532.258)	7.354.034.569
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		352.919.602.138	310.078.122.373


Lê Thị Nguyên
Người lập biểu


Hoàng Thị Huệ
Kế toán trưởng


Phan Minh Tâm
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 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	23	22.574.691.516	78.980.469.901
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.574.691.516	78.980.469.901
11	3. Giá vốn hàng bán	24	19.836.379.681	73.342.703.769
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.738.311.835	5.637.766.132
21	5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	25	-	1.966.759.360
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.816.226.448	9.022.545.159
23	7. Chi phí tài chính	27	(59.261.271)	1.022.795
24	Trong đó: Chi phí đi vay		-	1.022.795
25	8. Chi phí bán hàng	28	1.133.760.437	2.745.080.460
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	4.327.028.352	6.661.107.618
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(846.989.235)	7.219.859.778
31	11. Thu nhập khác	30	3.748.184	460.870.886
32	12. Chi phí khác		1.291.207	524.940
40	13. Lợi nhuận khác		2.456.977	460.345.946
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(844.532.258)	7.680.205.724
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	-	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(844.532.258)	7.680.205.724
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(17)	154


Lê Thị Nguyên
Người lập biểu


Hoàng Thị Huệ
Kế toán trưởng


Phan Minh Tâm
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 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		(844.532.258)	7.680.205.724
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		850.779.963	756.991.792
03	- Các khoản dự phòng		(489.475.738)	(400.000.000)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(1.812.469.205)	(1.532.494.579)
06	- Chi phí đi vay		-	1.022.795
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.295.697.238)	6.505.725.732
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(8.995.160.444)	14.761.279.488
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		11.945.490.835	(7.987.658.756)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		43.686.012.023	2.677.427.840
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		285.611.962	475.359.773
14	- Chi phí đi vay đã trả		-	(1.022.795)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		44.626.257.138	16.431.111.282
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(72.619.999)	(1.307.578.182)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	181.409.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(71.200.000.000)	(40.700.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		52.083.655.563	28.600.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		78.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		561.555.843	1.319.595.268
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(18.549.408.593)	(11.906.573.823)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	68.000.000
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	68.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		26.076.848.545	4.592.537.459
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.880.808.690	16.787.189.289
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	36.957.657.235	21.379.726.748


Lê Thị Nguyên
Người lập biểu


Hoàng Thị Huệ
Kế toán trưởng


Phan Minh Tâm
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 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 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 30 tháng 06 năm 2026 là: 28 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 45 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây lắp, tư vấn xây lắp các công trình, thương mại dịch vụ.**1.3. 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.

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

Trong 06 tháng đầu năm năm 2026, lãi gộp của Công ty đạt 2,74 tỷ VND, trong khi năm trước là 5,64 tỷ VND. Nguyên nhân chủ yếu là do gói thầu cho các dự án của Công ty CP GeoVietnam đã thực hiện xong, Công ty đang trong quá trình tìm kiếm các khách hàng mới dẫn đến doanh thu bán hàng hóa, vật liệu chống thấm chỉ đạt 14,02 tỷ VND giảm 81% so với cùng kỳ năm trước, giá vốn tương ứng là 12,74 tỷ VND. Bên cạnh đó, Công ty cũng ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh giảm mạnh so với kỳ trước. Nguyên nhân chủ yếu là do hoạt động sản xuất kinh doanh kém, quỹ lương giảm, các chi phí phát sinh cho việc bán hàng và quản lý cũng giảm. Tổng hợp các yếu tố nêu trên đã làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty âm 0,87 tỷ VND, giảm 8,54 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
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 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.

Công ty đã áp dụng điều chỉnh phi hồi tố đối với các chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Thông tư số 99/2025/TT-BTC cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được chuyển đổi, phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại và tuân thủ quy định có liên quan của Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 36 của báo cáo tài chính giữa niên độ này.

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 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.

2.5 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 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;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- 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.

2.6 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.

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh nhận ủy được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. 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 là các khoản tiền gửi 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 hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

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 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. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ 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 theo quy định của pháp luật.

2.8 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.

2.9 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 xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ là 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 kỳ.

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.

2.10 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 (riêng) 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	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

2.11 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.

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 chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các 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.

2.12 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 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 02 năm đến 03 năm;
- Chi phí chờ phân bổ 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 Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

2.16 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: chi phí các dự án, công trình xây dựng,... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.17 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

2.19 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập 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.

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.

2.20 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của 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.

2.21 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22 Chi phí bán hàng

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

2.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.24 Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.155.263.329	1.567.519.020
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	15.752.941.851	9.313.289.670
Các khoản tương đương tiền (ii)	20.049.452.055	-
	36.957.657.235	10.880.808.690

(i) Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa	VND	Không kỳ hạn	0,10%	642.434.076
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nội	VND	Không kỳ hạn	0,10%	14.659.664.447
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	0,10%	450.843.328
				15.752.941.851

(ii) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có tổng giá trị 20.049.452.055 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nội với lãi suất 4,75%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	Cuối kỳ		Đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND
- Công ty CP SDP	SDP	300.000.000		300.000.000	
		300.000.000	-	300.000.000	-

Đây là sổ 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 20), cụ thể như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	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

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	61.328.995.006	61.316.721.033	-	40.983.655.563
	61.328.995.006	61.316.721.033	-	40.983.655.563

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi có kỳ hạn là đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nội	VND	06 tháng	7,80% đến 8,40%	42.931.484.932
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	06 tháng đến 13 tháng	3,90% đến 7,40%	10.182.244.321
Các ngân hàng khác	VND	06 tháng	7,40% đến 7,70%	8.215.265.753
				61.328.995.006

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tây Hà Nội	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Công ty CP Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (i)	22.100.000.000	(4.210.376.694)	22.100.000.000	(4.210.376.694)
Công ty CP Đầu tư Hải Đăng	250.000.000	250.000.000	328.000.000	268.464.313
Công ty CP Khách sạn Lam Kinh	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)
	48.350.000.000	21.139.623.306	48.428.000.000	21.158.087.619
				(27.269.912.381)

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 30 tháng 06 năm 2026 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
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 Xây lắp 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 Thánh Phương, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	5,00%	5,00%	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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Bên liên quan	25.260.537.963	-	37.809.988.610	-
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	2.282.247.751	-	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	40.004.015.770	(4.345.415.645)	35.755.601.909	(4.675.355.696)
Công ty CP TID (1)	11.604.536.064	(1.276.267.076)	14.604.536.064	(1.606.207.127)
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	-	5.433.694.025	-
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 Phát triển Phúc Việt	7.856.378.890	-	924.329.095	-
Công ty CP Xây dựng điện VNECO4	823.901.110	-	823.901.110	-
Các khách hàng khác	8.938.005.681	(3.069.148.569)	8.621.641.615	(3.069.148.569)
	65.264.553.733	(4.345.415.645)	73.565.590.519	(4.675.355.696)

(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 Sân 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.

Đến ngày 30/06/2026, Công ty mới thu hồi được 3.000.000.000 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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Bên liên quan	13.107.150.000	-	13.107.150.000	-
Công ty CP GeoVietnam (i)	13.107.150.000	-	13.107.150.000	-
Bên khác	20.337.820.096	(600.564.800)	2.335.901.386	(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)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Phát Đạt Ty (ii)	13.200.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hải Đăng	1.586.048.060	-	-	-
Công ty TNHH Vận tải Thiên Đăng	1.340.612.478	-	-	-
Các người bán khác	3.691.159.558	(80.564.800)	1.815.901.386	(80.564.800)
	33.444.970.096	(600.564.800)	15.443.051.386	(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.
- (ii) Khoản tiền đã trả cho Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Phát Đạt Ty để tạm ứng theo Hợp đồng số 1006/2026/HĐKT/ĐĐ-PĐ ngày 10 tháng 06 năm 2026 thực hiện gói thầu "Thi công san nền, đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật" tại Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng cụm Công nghiệp Ngọc Vân.

7 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 (i)	18.230.434.295	-	17.597.327.714	-
Ký cược, ký quỹ	238.567.500	-	238.567.500	-
Rút vốn của Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Hasky (ii)	496.348.696	(496.348.696)	596.348.696	(596.348.696)
Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty CP Thiên Phúc Gia (iii)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Phải thu khác	755.979.583	(301.343.250)	775.206.845	(301.343.250)
	24.721.330.074	(5.797.691.946)	24.207.450.755	(5.897.691.946)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	65.250.000	-	65.250.000	-
	65.250.000	-	65.250.000	-

(i) Thông tin về các khoản tạm ứng có giá trị lớn của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Đối tượng	Giá trị	Nội dung tạm ứng	Thời gian bắt đầu tạm ứng	Thời gian dự kiến thu hồi	Thời gian quá hạn
Ông Nguyễn Xuân Cường	2.944.489.526	Chi phí thực hiện Dự án Chung cư Trần Anh - Long An	Năm 2019	Năm 2020	Trên 3 năm
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	2.466.825.558	Chi phí thực hiện Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2	Năm 2021	Năm 2022	Trên 3 năm
Ông Hoàng Khắc Hoi	6.605.910.798	Chi phí thực hiện Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2	Năm 2021	Năm 2022	Trên 3 năm

(ii) 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 kỳ, Công ty đã thu được của Công ty Cổ phần Hasky 0,1 tỷ VND. Số dư còn phải thu tại ngày 30/06/2026 liên quan đến dự án này là 496.348.696 VND. Dự kiến sẽ được thu hồi nốt trong 6 tháng cuối năm 2026.

(iii) 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-BDS 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-BDS 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

tiền 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).

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 hành 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.

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.

8 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	14.673.684.633	10.328.268.988	17.673.684.633	12.998.328.937
- Công ty CP TID	11.604.536.064	10.328.268.988	14.604.536.064	12.998.328.937
- 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	-
Trả trước cho 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	-
Phải thu khác	5.797.691.946	-	5.897.691.946	-
- Công ty CP Hasky	496.348.696	-	596.348.696	-
- 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	-
	21.071.941.379	10.328.268.988	24.171.941.379	12.998.328.937

9 HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	9.900.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	71.118.057.475	-	75.395.088.048	-
- Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 (1)	24.008.689.214	-	24.008.689.214	-
- 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	-	18.448.727.140	-
- Dự án Đường ĐT 285B (4)	10.672.335.690	-	10.714.503.151	-
- Các dự án khác	1.643.042.887	-	5.877.905.999	-
Hàng hoá	858.409.669	-	8.536.769.931	-
	71.986.367.144	-	83.931.857.979	-

(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 30/06/2026, 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 CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	11.301.852	30.285.938
Chi phí sửa chữa	29.507.708	106.563.717
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	11.277.874	21.373.930
	52.087.434	158.223.585
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	177.977.299	87.284.612
Chi phí sửa chữa	278.543.940	535.548.606
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	41.685.476	54.849.308
	498.206.715	677.682.526

11 TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng trong ngắn hạn (i)	1.527.378.670	1.505.460.314
	1.527.378.670	1.505.460.314

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP có số dư là 1.527.378.670 VND lãi suất 3,4%/năm đang bị phong tỏa.

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Số dư đầu năm	VND	VND	VND	VND	VND
Mua trong kỳ	15.215.424.248	2.425.029.259	4.328.468.594	3.743.571.741	25.712.493.842
Số dư cuối kỳ	-	-	-	72.619.999	72.619.999
	15.215.424.248	2.425.029.259	4.328.468.594	3.816.191.740	25.785.113.841
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.701.226.779	1.522.474.100	3.220.659.300	3.743.571.741	13.187.931.920
Khấu hao trong kỳ	197.893.146	156.395.373	65.378.910	-	419.667.429
Số dư cuối kỳ	4.899.119.925	1.678.869.473	3.286.038.210	3.743.571.741	13.607.599.349
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	10.514.197.469	902.555.159	1.107.809.294	-	12.524.561.922
Tại ngày cuối kỳ	10.316.304.323	746.159.786	1.042.430.384	72.619.999	12.177.514.492

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 10.573.804.793 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 7.630.463.160 VND).

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Tính hình sử dụng	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND
Trụ sở văn phòng Công ty 28 Trần Bình	Văn phòng Công ty	Sử dụng bình thường	13.145.424.248	9.552.890.627

13 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.

14 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	34.885.980.825	34.885.980.825
Số dư cuối kỳ	<u>34.885.980.825</u>	<u>34.885.980.825</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	5.881.064.754	5.881.064.754
Khấu hao trong kỳ	431.112.534	431.112.534
Số dư cuối kỳ	<u>6.312.177.288</u>	<u>6.312.177.288</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	29.004.916.071	29.004.916.071
Tại ngày cuối kỳ	<u>28.573.803.537</u>	<u>28.573.803.537</u>

Bất động sản đầu tư đang cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 1.137.239.416 VND (Thuyết minh 23).

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 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.

Tên tài sản	Địa điểm	Quy mô	Thời hạn thuê	Mục đích sử dụng	Nguyên giá	Giá trị còn lại
					VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê						
Sàn thương mại	210 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội	588,5 m ²	Năm 2031	cho thuê	15.398.679.546	15.199.558.692
Sàn thương mại	28 Trần Bình, Từ Liêm, Hà Nội	600 m ²	Năm 2031	cho thuê	19.487.301.279	13.374.244.845

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	3.029.472.459	3.029.472.459
Công ty CP Địa ốc Phú Long	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
Bên khác	19.104.142.961	20.759.055.249
Công ty TNHH GCP Việt Nam	3.207.599.391	1.822.008.004
Công ty TNHH MTV Chiến Yên	2.050.081.960	2.050.081.960
Các người bán khác	13.846.461.610	16.886.965.285
	22.133.615.420	23.788.527.708
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Công ty CP Bê tông Thành Nam	1.020.094.586	1.020.094.586
Các người bán khác	10.439.681.061	10.296.052.052
	11.459.775.647	11.316.146.638

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty CP Bất động sản Trần Anh Long An	6.329.410.934	6.329.410.934
Công ty CP Đầu tư Phát triển cụm Công nghiệp Koral Bắc Giang (i)	46.651.871.624	-
Các đối tượng khác	5.812.985	1.251.000
	52.987.095.543	6.330.661.934

(i) Công ty CP Đầu tư Phát triển cụm Công nghiệp Koral Bắc Giang thực hiện tạm ứng theo Hợp đồng số 28/2026/HĐXD-Koral ngày 02/06/2026 số tiền 46.651.871.624 VND để thực hiện các công việc của Giai đoạn 1: thi công hạ tầng kỹ thuật và thi công san nền thuộc Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng cụm Công nghiệp Ngọc Vân.

17 PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	40.302.215.000	40.302.215.000
	40.302.215.000	40.302.215.000

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 do chưa xác định được danh sách cổ đông có quyền nhận cổ tức tại thời điểm thực hiện chi trả cũng như chưa phát sinh việc thực hiện quyền nhận cổ tức trên thực tế, khoản phải trả này đang được Công ty tiếp tục theo dõi và sẽ được xử lý trên cơ sở quyết định của Đại hội đồng cổ đông và các quy định pháp luật có liên quan. 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 30/06/2027 theo Quyết định số 53/QĐ-DKĐĐ-HĐQT ngày 26/06/2026.

Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu: 40.302.215.000 VND.

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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 thu nhập doanh nghiệp	85.044.800	-	-	-	85.044.800	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	12.006.341	117.848.211	121.958.961	-	7.895.591
Các loại thuế khác	-	-	553.390	553.390	-	-
	85.044.800	12.006.341	118.401.601	122.512.351	85.044.800	7.895.591

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.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	4.737.327.255	4.737.327.255
Chi phí phải trả khác	-	188.500.000
	4.737.327.255	4.925.827.255

20 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	257.114.222	317.998.222
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	684.836.636	605.836.636
Nhận tiền ủy thác mua cổ phiếu (i)	300.000.000	300.000.000
Phải trả khác	534.225.187	525.161.099
	1.776.176.045	1.748.995.957

(i) Chi tiết đã được trình bày tại thuyết minh số 4a.

21 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	(296.122.647.295)	222.222.080.082
Lãi trong kỳ trước	-	-	7.680.205.724	7.680.205.724
Số dư cuối kỳ trước	500.000.000.000	18.344.727.377	(288.442.441.571)	229.902.285.806
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	18.344.727.377	(288.768.612.726)	229.576.114.651
Lỗ trong kỳ này	-	-	(844.532.258)	(844.532.258)
Số dư cuối kỳ này	500.000.000.000	18.344.727.377	(289.613.144.984)	228.731.582.393

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ	Đầu năm 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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	40.302.215.000	42.395.708.067
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	40.302.215.000	42.395.708.067

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
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	18.344.727.377	18.344.727.377
	18.344.727.377	18.344.727.377

22 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 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:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	2.038.370.327	1.241.935.482
Từ 1 năm đến 5 năm	5.982.356.364	4.199.999.994

23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	14.016.399.760	74.306.982.362
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.137.239.416	828.603.054
Doanh thu hoạt động xây lắp	7.114.052.641	3.638.248.552
Doanh thu khác	306.999.699	206.635.933
	22.574.691.516	78.980.469.901

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

7.114.052.641

55.815.500.000

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán	12.735.813.172	68.790.554.323
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	498.842.322	359.872.111
Giá vốn hợp đồng xây dựng	5.900.965.433	3.580.933.562
Giá vốn khác	700.758.754	611.343.773
	19.836.379.681	73.342.703.769

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan

Tổng giá trị mua vào:

-

2.687.584.432

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

25 LÃI/ LỖ CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	9.014.619.964
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	-	7.047.860.604
Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	1.966.759.360

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.816.226.448	1.352.544.926
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	7.670.000.233
	1.816.226.448	9.022.545.159

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	-	1.022.795
Chi phí tài chính khác	274.416	-
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	(59.535.687)	-
- Hoàn nhập dự phòng	(59.535.687)	-
	(59.261.271)	1.022.795

28 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	445.421.500	643.789.633
Chi phí dịch vụ mua ngoài	356.294.601	1.395.478.181
Chi phí khác bằng tiền	332.044.336	705.812.646
	1.133.760.437	2.745.080.460

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	2.693.616.727	4.781.671.091
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	149.821.253	158.804.822
Chi phí khấu hao tài sản cố định	366.897.029	288.697.186
Thuế, phí và lệ phí	-	16.395.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.209.475.439	1.300.136.794
Chi phí khác bằng tiền	337.157.955	515.401.770
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(429.940.051)	(400.000.000)
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(429.940.051)	(400.000.000)
	4.327.028.352	6.661.107.618

30 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	181.409.091
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	-	279.459.842
Thu nhập khác	3.748.184	1.953
	3.748.184	460.870.886

31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(844.532.258)	5.713.446.364
Các khoản điều chỉnh tăng	1.291.207	-
- Chi phí không được trừ	1.291.207	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(843.241.051)	5.713.446.364
Chuyển lỗ các năm trước	-	(5.713.446.364)
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 kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ 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	-	1.966.759.360
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	1.966.759.360
Chuyển lỗ các năm trước	-	(1.966.759.360)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(85.044.800)	(85.044.800)

32 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	(844.532.258)	7.680.205.724
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(844.532.258)	7.680.205.724
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(17)	154

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 giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	9.819.953.121
Chi phí nhân công	3.579.910.727	6.423.582.591
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	228.524.328	334.395.116
Chi phí khấu hao tài sản cố định	850.779.963	756.991.792
Thuế, phí và lệ phí	-	16.395.955
Chi phí/ (hoàn nhập) dự phòng	(429.940.051)	(400.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.190.547.166	9.695.909.919
Chi phí khác bằng tiền	956.607.753	1.861.151.904
	8.376.429.886	28.508.380.398

34 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.

35 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 đồng 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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	7.114.052.641	55.815.500.000
Công ty CP GEOVIETNAM	-	55.815.500.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	7.114.052.641	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	2.687.584.432
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	-	2.687.584.432

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 Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	182.829.000	238.137.000
Ông Phan Minh Tâm	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	203.670.000	263.866.000
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	174.266.000	224.692.000
Ông Nguyễn Khánh Trung	Thành viên HĐQT	20.000.000	9.000.000
Ông Nguyễn Minh Đông	Thành viên HĐQT	20.000.000	9.000.000
Ông Ngô Duy Chính	Phó giám đốc	151.016.000	193.473.000
Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban Kiểm soát	144.645.000	191.807.000
Bà Lê Thị Hải Hà	Kiểm soát viên (miễn nhiệm ngày 05/06/2026)	7.500.000	4.500.000
Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu	Kiểm soát viên (miễn nhiệm ngày 05/06/2026)	3.000.000	4.500.000
Ông Vũ Trung Trực	Kiểm soát viên (bổ nhiệm ngày 05/06/2026)	3.000.000	-
Bà Trần Thị Mai Linh	Kiểm soát viên (bổ nhiệm ngày 05/06/2026)	3.000.000	-

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.

36 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.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01.


Lê Thị Nguyên
Người lập biểu


Hoàng Thị Huệ
Kế toán trưởng


Phan Minh Tâm
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

PHỤ LỤC I – THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC		
tháng 12 năm 2025					
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Thay đổi
		VND			VND
A) BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	42.305.460.314	120	Đầu tư tài chính ngắn hạn	40.983.655.563
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	42.305.460.314	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	40.983.655.563
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	24.391.106.318	130	Các khoản phải thu ngắn hạn	24.207.450.755
136	Phải thu ngắn hạn khác	24.391.106.318	135	Phải thu ngắn hạn khác	24.207.450.755
150	Tài sản ngắn hạn khác	-	160	Tài sản ngắn hạn khác	1.505.460.314
155	Tài sản ngắn hạn khác	-	165	Tài sản ngắn hạn khác	1.505.460.314
			313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	40.302.215.000
319	Phải trả ngắn hạn khác	42.051.210.957	320	Phải trả ngắn hạn khác	1.748.995.957
					(40.302.215.000)



Số liệu theo báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	VND
B) BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	87.995.089.865	01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	78.980.469.901	(9.014.619.964)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	87.995.089.865	10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	78.980.469.901	(9.014.619.964)
11	Giá vốn hàng bán	80.390.564.373	11	Giá vốn hàng bán	73.342.703.769	(7.047.860.604)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.604.525.492	20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.637.766.132	(1.966.759.360)
			21	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	1.966.759.360	1.966.759.360
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.219.859.778	30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.253.100.418	(1.966.759.360)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.680.205.724	50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.713.446.364	(1.966.759.360)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.680.205.724	60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.713.446.364	(1.966.759.360)
C) BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ						
	Điều chỉnh cho các khoản	(1.533.954.017)		Điều chỉnh cho các khoản	(1.532.494.579)	1.459.438
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(1.533.954.017)	05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(1.532.494.579)	1.459.438
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.533.954.017)	08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.532.494.579)	1.459.438
20	trước thay đổi vốn lưu động			trước thay đổi vốn lưu động		
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.533.954.017)	20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.532.494.579)	1.459.438
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.321.054.706	27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.319.595.268	(1.459.438)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	1.321.054.706	30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	1.319.595.268	(1.459.438)

