

Mẫu số 01-A

TCT CỔ PHẦN XÂY LẬP DẦU KHÍ VIỆT NAM  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
CÔNG NGHIỆP & DÂN DỤNG DẦU KHÍ

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

Số: 90 /CNDD-TCKT

TP Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 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 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 Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (MCK: PXI) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) đã được kiểm toán năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: PXI
- Địa chỉ: 35D đường 30/4, Phường Tam Thắng, TP.Hồ Chí Minh.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02543834784 Fax: 02543839925
- Email: [hoanglnpvcic@gmail.com](mailto:hoanglnpvcic@gmail.com) Website: <https://www.pvc-ic.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC đã được kiểm toán năm 2025
- ☒ 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 được kiểm toán năm 2025):

☒ Có

☐ Không

Văn 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 (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☐ Không

Văn 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: 16/03/2026 tại đường dẫn: <https://www.pvc-ic.com.vn/tin-tuc.html>

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC 2025 đã kiểm toán
- Văn bản giải trình

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**LÊ NGỌC HOÀNG**



Số: 89 /CNDD-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2026

V/v: Giải trình một số nội dung tại Báo cáo  
kiểm toán độc lập về báo cáo tài chính cho năm  
tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Trước hết Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (PVC-IC) xin gửi tới Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội lời chào trân trọng.

Nhằm làm rõ một số nội dung tại Báo cáo kiểm toán độc lập về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, chênh lệch về LNST trên 10% so với năm 2024. Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”) xin có một số ý kiến giải trình như sau:

**I. Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến:**

1. Trong sổ dự Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty bao gồm giá trị dở dang của dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 33A, Đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 33A, Đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá trị là 32,99 tỷ VND (Thuyết minh số 09). Dự án này đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2018 nhưng đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa được phê duyệt quyết toán dự án.

Giải trình của Công ty: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2025, sổ dự chi phí SXKD dở dang của dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 33A, đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 33A đường 30/4, phường Tam Thắng, TP.Hồ Chí Minh), với giá trị 32,99 tỷ VND. Đây là chi phí xây dựng của 123 chỗ đậu xe ô tô tại tầng hầm B2 thuộc sở hữu của chủ đầu tư. Hiện nay Công ty đã thuê đơn vị kiểm toán vốn đầu tư của dự án, sau khi có kết quả phê duyệt quyết toán vốn đầu tư thì Công ty sẽ hạch toán chi phí dở dang còn lại trên.

2. Cũng tại khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty chưa xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của các dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 và Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 với giá trị sổ sách lần lượt là 81,45 tỷ VND và 40,85 tỷ VND (Thuyết minh số 09).

Giải trình của Công ty: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2025, sổ dự chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 và Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 với giá trị sổ sách lần lượt là 81,45 tỷ VND và 40,85 tỷ VND. Do tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2025, một số khối lượng thực hiện vẫn chưa được chủ đầu tư đồng ý thanh toán. Vì vậy, công ty chưa xác định được chính xác giá trị khối lượng quyết toán của 2 dự án này và chờ quyết toán dự án thì công ty sẽ hạch toán chi phí dở dang này.

3. Khu đất tại địa chỉ số 35D Đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là số 35D, Đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) đã bị thu hồi theo Quyết định số 3339/QĐ - UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên, Công ty chưa bàn giao lại lô đất cho địa phương và chưa xử lý đối với giá trị các tài sản trên đất.



Giải trình của Công ty: Sau khi có quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty đã làm các thủ tục để bàn giao khu đất tại số 35 đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nhưng do vướng mắc một số tài sản trên đất chưa được tháo dỡ, nên hiện nay vẫn chưa bàn giao được. Vì vậy, chúng tôi vẫn đang sử dụng diện tích của khu đất này để làm trụ sở văn phòng Công ty và đóng tiền thuê đất hằng năm.

4. Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi đối với khoản phải thu dài hạn Hợp tác Dự án chung cư Long Sơn Riverside số tiền là 12,89 tỷ VND (Thuyết minh 07) đã hoàn thành từ năm 2019.

Giải trình của Công ty: Hiện nay Dự án đang được hoàn thiện hồ sơ pháp lý và làm thủ tục để kiểm toán vốn đầu tư của Dự án. Vì vậy Công ty chưa đánh giá hiệu quả của việc góp vốn vào dự án này.

5. Ngoài ra, Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các tài liệu liên quan đến số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản nợ phải thu với giá trị lần lượt là 4,21 tỷ VND và 3,29 tỷ VND; các khoản nợ phải trả với giá trị lần lượt là 21,27 tỷ VND và 18,78 tỷ VND. Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi vẫn không thu thập được đầy đủ các thông tin thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản công nợ chưa được xác nhận này.

Giải trình của Công ty: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2025, Công ty đã làm xác nhận tương đối đầy đủ các khoản nợ phải thu, phải trả của chỉ tiêu phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải trả người bán ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo còn có một số ít khách hàng vẫn chưa gửi thư xác nhận nợ. Công ty chúng tôi sẽ tiếp tục liên hệ với khách hàng để xác nhận đầy đủ số công nợ này.

## II. Giải trình chênh lệch về LNST trên 10%:

\* Tổng doanh thu và thu nhập năm 2025 so với năm 2024 tăng 7.944.366.638 đồng, tương ứng tăng 52,03%, cụ thể như sau:

- Doanh thu xây lắp và cho thuê tài sản tăng 9.904.318.582 đồng, tương ứng tăng 214,94%.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 405.476.041 đồng, tương ứng tăng 26,00%.
- Thu nhập khác giảm 2.365.427.985 đồng, tương ứng giảm 25,99%.

\* Tổng chi phí năm 2025 so với năm 2024 tăng 8.187.204.831 đồng, tương ứng tăng 60,43%, cụ thể như sau:

- Giá vốn tăng 10.106.761.400 đồng, tương ứng tăng 270,40%.
- Chi phí QLDN giảm 1.027.268.446 đồng, tương ứng giảm 13,50%.
- Chi phí khác giảm 892.288.123 đồng, tương ứng giảm 40,64%.

\* LNST sau thuế năm 2025 so với năm 2024 chênh lệch nhiều hơn 10%: Nguyên nhân chính là do tổng doanh thu và thu nhập tăng, chi phí QLDN và chi phí khác giảm mạnh như đã nêu ở trên, nên LNST sau thuế TNDN của năm 2025 so với năm 2024 tăng 133.778.998 đồng, tương ứng tăng 36,18%.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí. Kính trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và các nhà đầu tư được biết.

Trân trọng!

### Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT; Ban KS (e-copy);
- Lưu VT; TCKT (lính 6).



**GIÁM ĐỐC**

**Lê Minh Hải**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP  
VÀ DÂN DỤNG DẦU KHÍ**

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

(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 31
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 31



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500832971 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 26 tháng 11 năm 2009 và thay đổi lần thứ 08 ngày 17 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp thay đổi lần gần nhất là tại: số 35D, đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hiện nay, địa chỉ này đã được đổi thành: Số 35D, đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Ngô Bùi Ngọc	Chủ tịch
Bà Lê Thị Thu Huyền	Thành viên
Ông Trần Sỹ Huân	Thành viên độc lập

### **BAN GIÁM ĐỐC**

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

Ông Lê Minh Hải	Giám đốc
Ông Phạm Mạnh Cường	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hoàn	Phó Giám đốc

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính này là Ông Lê Minh Hải - Giám đốc.

### **BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Ngô Thị Thu Hoài	Trưởng ban
Bà Ngô Thị Trúc Vy	Thành viên
Ông Phan Văn Hùng	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí**

Địa chỉ: Số 35D, đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Giám đốc



**Lê Minh Hải**

Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh,

ngày 16 tháng 03 năm 2026



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí ("Công ty") được lập ngày 16 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến**

Trong số dư Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty bao gồm giá trị dở dang của dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 33A, Đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 33A, Đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá trị là 32,99 tỷ VND (Thuyết minh số 09). Dự án này đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2018 nhưng đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa được phê duyệt quyết toán dự án.

Cũng tại khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty chưa xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của các dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 và Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 với giá trị sổ sách lần lượt là 81,45 tỷ VND và 40,85 tỷ VND (Thuyết minh số 09).

Khu đất tại địa chỉ số 35D Đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là số 35D, Đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) đã bị thu hồi theo Quyết định số 3339/QĐ - UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên, Công ty chưa bàn giao lại lô đất cho địa phương và chưa xử lý đối với giá trị các tài sản trên đất.

Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi đối với khoản phải thu dài hạn Hợp tác Dự án chung cư Long Sơn Riverside số tiền là 12,89 tỷ VND (Thuyết minh 07) đã hoàn thành từ năm 2019.

Chúng tôi không có đủ thông tin cần thiết để có thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tới Báo cáo tài chính kèm theo.

Ngoài ra, Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các tài liệu liên quan đến số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản nợ phải thu với giá trị lần lượt là 4,21 tỷ VND và 3,29 tỷ VND; các khoản nợ phải trả với giá trị lần lượt là 21,27 tỷ VND và 18,78 tỷ VND. Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi vẫn không thu thập được đầy đủ các thông tin thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản công nợ chưa được xác nhận này.



**Từ chối đưa ra ý kiến**

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

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại Thuyết minh số 26 của Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty đang trình bày đang trình bày một số vụ kiện đang trong quá trình thi hành án.

Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh:

- Tổng số lỗ lũy kế đến 31/12/2025 (mã số 421) là 177,55 tỷ VND, tương đương 59% vốn góp của chủ sở hữu (mã số 411),
- Nợ quá hạn chưa thanh toán là 53,90 tỷ VND; nợ thuế quá hạn chưa thanh toán là 29,93 tỷ VND;
- Công ty bị cưỡng chế thuế đến ngày 25 tháng 12 năm 2026.

Những sự kiện này cùng với các nội dung tại thuyết minh số 1 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Các vấn đề nhân mạnh này không làm thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán nêu trên 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 16 tháng 03 năm 2026*



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



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

<b>Mã số</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>277.249.233.265</b>	<b>300.454.540.059</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.796.870.075</b>	<b>257.882.027</b>
111	1. Tiền		1.296.870.075	257.882.027
112	2. Các khoản tương đương tiền		500.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>45.316.000.000</b>	<b>45.316.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		45.316.000.000	45.316.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>70.496.742.942</b>	<b>85.484.166.110</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	109.432.745.228	125.682.089.591
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.113.809.917	2.117.086.965
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	29.854.932.534	29.265.158.497
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(70.904.744.737)	(71.580.168.943)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>156.925.570.520</b>	<b>167.022.607.429</b>
141	1. Hàng tồn kho		157.207.055.950	167.304.092.859
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(281.485.430)	(281.485.430)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.714.049.728</b>	<b>2.373.884.493</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		2.714.049.728	2.373.884.493
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>14.687.521.806</b>	<b>14.870.098.709</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>12.897.200.000</b>	<b>12.897.200.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	12.897.200.000	12.897.200.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>22.620.000</b>	<b>205.196.903</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	22.620.000	205.196.903
222	- Nguyên giá		49.829.876.885	56.248.486.430
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(49.807.256.885)	(56.043.289.527)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>1.767.701.806</b>	<b>1.767.701.806</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.940.000.000	2.940.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.172.298.194)	(1.172.298.194)
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>291.936.755.071</b>	<b>315.324.638.768</b>


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>154.968.461.752</b>	<b>178.859.878.922</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>154.968.461.752</b>	<b>173.992.964.878</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	64.700.310.830	70.047.680.996
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	20.869.020.165	18.874.297.405
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	32.017.228.520	44.993.258.416
314	4. Phải trả người lao động		241.576.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	22.034.509.642	21.873.132.369
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	15.102.968.601	18.201.747.698
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.847.994	2.847.994
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		-	<b>4.866.914.044</b>
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn		-	4.866.914.044
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>136.968.293.319</b>	<b>136.464.759.846</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>16</b>	<b>136.968.293.319</b>	<b>136.464.759.846</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		300.000.000.000	300.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		300.000.000.000	300.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		14.519.193.263	14.519.193.263
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(177.550.899.944)	(178.054.433.417)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(178.054.433.417)	(178.424.187.892)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		503.533.473	369.754.475
440	<b>TỔNG CÔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>291.936.755.071</b>	<b>315.324.638.768</b>

**Lê Minh Hải**  
Giám đốc  
Thành phố Hồ Chí Minh,  
ngày 16 tháng 03 năm 2026




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Năm 2025**

<b>Mã số</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17	14.512.340.983	4.608.022.401
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.512.340.983	4.608.022.401
11	3. Giá vốn hàng bán	18	13.844.453.503	3.737.692.103
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		667.887.480	870.330.298
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	19	1.964.876.236	1.559.400.195
22	6. Chi phí tài chính		7.636.363	7.636.363
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	6.580.830.721	7.608.099.167
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.955.703.368)	(5.186.005.037)
31	9. Thu nhập khác	21	6.735.837.712	9.101.265.697
32	10. Chi phí khác	22	1.303.218.062	2.195.506.185
40	11. Lợi nhuận khác		5.432.619.650	6.905.759.512
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.476.916.282	1.719.754.475
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	973.382.809	1.350.000.000
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<b>503.533.473</b>	<b>369.754.475</b>
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	17	12


  
**Nguyễn Thị Nga**  
Người lập biểu

  
**Lê Ngọc Hoàng**  
Kế toán trưởng


  
**Lê Minh Hải**  
Giám đốc  
Thành phố Hồ Chí Minh,  
ngày 16 tháng 03 năm 2026

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.476.916.282	1.719.754.475
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		182.576.903	598.762.781
03	- Các khoản dự phòng		(5.542.338.250)	(8.079.874.847)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.812.176.690)	(2.101.530.361)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(6.695.021.755)	(7.862.887.952)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		15.289.911.157	10.439.194.509
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		10.097.036.909	(2.369.169.808)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(19.997.885.935)	(7.673.317.133)
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(53.953.131)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(497.536.232)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(4.200.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.305.959.624)	(8.021.869.747)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		847.300.454	1.110.954.681
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.997.647.218	2.378.400.040
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.844.947.672	3.489.354.721
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		-	(217.079.697)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(217.079.697)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.538.988.048	(4.749.594.723)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		257.882.027	5.007.476.750
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	1.796.870.075	257.882.027

  
Nguyễn Thị Nga  
Người lập biểu

  
Lê Ngọc Hoàng  
Kế toán trưởng

  
Lê Minh Hải  
Giám đốc  
Thành phố Hồ Chí Minh,  
ngày 16 tháng 03 năm 2026





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Năm 2025**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500832971 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 26 tháng 11 năm 2009 và thay đổi lần thứ 08 ngày 17 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp thay đổi lần gần nhất là tại: số 35D, đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hiện nay, địa chỉ này đã được đổi thành: Số 35D, đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là: 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng chẵn) tương đương 30.000.000 cổ phần, mệnh giá 1 cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 21 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 20 người).

**Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng công trình.

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng và công nghiệp dân dụng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê tài sản.

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

Doanh thu trong năm 2025 tăng mạnh so với năm trước nguyên nhân chủ yếu đến từ doanh thu hoạt động xây dựng bao gồm quyết toán thanh toán giá trị khối lượng hoàn thành đợt 45,46 và 47 theo Hợp đồng số 21/2014/HĐKT PVC-PVCIC ngày 15/04/2014 của Công trình nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 tổng giá trị 10.886.682.485 VND. Ngoài ra, Công ty vẫn duy trì doanh thu dịch vụ, cho thuê tài sản ổn định so với năm trước.

**Áp dụng giả định hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh tổng số lỗ lũy kể đến 31/12/2025 là 177,55 tỷ VND, tương ứng 59% vốn góp của chủ sở hữu; Nợ phải thu khách hàng 113,49 tỷ VND (xem thuyết minh số 5) lớn gấp 7,5 lần doanh thu thuần năm nay; Nợ quá hạn chưa thanh toán là 53,90 tỷ VND (xem thuyết minh số 11, 12 và 15); nợ thuế quá hạn chưa thanh toán là 29,93 tỷ VND (xem thuyết minh số 13); Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chưa xác định được giá trị thuần có thể thực hiện được. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện một số hợp đồng lớn, đặc biệt tại dự án Nhiệt điện Thái Bình 2 với tổng thầu EPC là Tổng Công ty (đang trong giai đoạn quyết toán cuối cùng) và các hợp đồng cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng kiot, máy móc thiết bị và tài sản khác. Mặt khác, Công ty cũng đang tích cực triển khai các biện pháp thu hồi công nợ cũng như đàm phán để gia hạn các khoản nợ phải trả đến hạn.

Với các giải pháp đang triển khai, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có nguồn tiền để thanh toán các nợ đến hạn trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.



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

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

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

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

### **2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

Vào ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/5/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Các quy định của Thông tư 99/2025/TT-BTC sẽ được Công ty áp dụng kể từ thời điểm văn bản có hiệu lực, tức là từ ngày 01/01/2026 và dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

#### *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 Ước tính kế toán**

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

### **2.4 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.



## **2.5 Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

- 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: khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.6 Các khoản nợ phải thu**

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

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

## **2.7 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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



## **2.8 Tài sản cố định**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 12 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	04 - 15 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

## **2.9 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 đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán 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.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo đối như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).



Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

## **2.10 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.

## **2.11 Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí trích trước giá vốn công trình tạm tính, trích trước tiền chậm nộp thuế... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

## **2.12 Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

## **2.13 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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



## **2.14 Doanh thu**

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

### *Doanh thu bán hàng*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

### *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.

## **2.15 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

## **2.16 Chi phí tài chính**

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác,...

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

## **2.17 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.



## 2.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

### *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

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

### *Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành*

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

## 2.19 Lãi trên cổ phiếu

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

## 2.20 Các bên liên quan

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

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

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

## 2.21 Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là hoạt động cho thuê và xây lắp, chủ yếu 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	38.034.403	36.854.751
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.258.835.672	221.027.276
Các khoản tương đương tiền (i)	500.000.000	-
	<b>1.796.870.075</b>	<b>257.882.027</b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - chi nhánh Vũng Tàu với lãi suất 4,55%/năm.

#### 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tiền gửi có kỳ hạn</b>				
- Ngân hàng TMCP Quân đội (i)	45.316.000.000	-	45.316.000.000	-
	<b>45.316.000.000</b>	<b>-</b>	<b>45.316.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 45.316.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Vũng Tàu (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) - nay đã được chuyển giao cho Ngân hàng TMCP Quân Đội với lãi suất 4,12%/năm. Công ty không thể sử dụng được số tiền nêu trên với nguyên nhân "Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) đang trong thời gian bị kiểm soát đặc biệt của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam".

##### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Sản xuất Ống thép Dầu khí Việt Nam	50.000.000	-	50.000.000	-
Công ty CP Đóng mới và Sửa chữa tàu Dầu khí Nhơn Trạch	2.890.000.000	(1.172.298.194)	2.890.000.000	(1.172.298.194)
	<b>2.940.000.000</b>	<b>(1.172.298.194)</b>	<b>2.940.000.000</b>	<b>(1.172.298.194)</b>

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.

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

Tên công ty nhận đầu tư	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>					
Công ty CP Sản xuất Ống thép Dầu khí Việt Nam	Tiền Giang (nay là Đồng Tháp)	0,003%	0,003%	Đang hoạt động	Sản xuất công nghiệp
Công ty CP Đóng mới và Sửa chữa tàu Dầu khí Nhơn Trạch	Đồng Nai	1,43%	1,00%	Đang hoạt động	Đóng tàu và cấu kiện nổi



**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>65.024.793.508</b>	<b>(28.235.959.033)</b>	<b>80.502.864.193</b>	<b>(28.235.959.033)</b>
Tổng Công ty Khí Việt Nam - CTCP	71.488.482	(71.488.482)	71.488.482	(71.488.482)
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	34.419.871.078	-	49.792.947.309	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	26.096.125.925	(26.096.125.925)	26.096.125.925	(26.096.125.925)
Công ty CP Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	2.368.963.397	-	2.473.957.851	-
Công ty CP Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu khí	2.068.344.626	(2.068.344.626)	2.068.344.626	(2.068.344.626)
<b>Bên khác</b>	<b>44.407.951.720</b>	<b>(32.012.945.369)</b>	<b>45.179.225.398</b>	<b>(32.688.369.575)</b>
Công ty CP Thái Sơn E&C	21.519.494.013	(21.519.494.013)	21.759.494.013	(21.759.494.013)
Công ty CP Đầu tư Huy Thanh	9.700.000.000	-	9.700.000.000	-
Các khách hàng khác	13.188.457.707	(10.493.451.356)	13.719.731.385	(10.928.875.562)
	<b>109.432.745.228</b>	<b>(60.248.904.402)</b>	<b>125.682.089.591</b>	<b>(60.924.328.608)</b>

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>9.040.000</b>	-	-	-
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	9.040.000	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>2.104.769.917</b>	<b>(1.403.404.965)</b>	<b>2.117.086.965</b>	<b>(1.403.404.965)</b>
Công ty TNHH MTV Hiếu Liêm	675.218.967	(675.218.967)	675.218.967	(675.218.967)
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc xanh	240.000.000	-	260.000.000	-
Công ty TNHH Thảo Truyền	250.000.000	(250.000.000)	250.000.000	(250.000.000)
Các đối tượng khác	939.550.950	(478.185.998)	931.867.998	(478.185.998)
	<b>2.113.809.917</b>	<b>(1.403.404.965)</b>	<b>2.117.086.965</b>	<b>(1.403.404.965)</b>

**7 PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi	-	-	32,770,982	-
Phải thu BHXH	88,667,168	-	-	-
Phải thu về tạm ứng	1,793,798,632	(868,569,802)	1,554,442,235	(868,569,802)
Công ty CP Điều	3,268,873,511	(3,268,873,511)	3,268,873,511	(3,268,873,511)
dưỡng Du lịch Vũng				
Tàu				
Tổng Công ty CP Xây	379,178,000	-	379,178,000	-
lắp Dầu khí Việt Nam				
Công ty CP Xây lắp	1,422,592,030	-	1,183,629,345	-
Đường ống Bể chứa				
Dầu khí				
Công ty CP Đầu tư và	21,447,520,000	(3,716,247,633)	21,447,520,000	(3,716,247,633)
Xây lắp Dầu khí Sài				
Gòn (i)				
Phải thu khác	1,454,303,193	(1,398,744,424)	1,398,744,424	(1,398,744,424)
	<b>29,854,932,534</b>	<b>(9,252,435,370)</b>	<b>29,265,158,497</b>	<b>(9,252,435,370)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Hợp tác: Dự án chung	12,897,200,000	-	12,897,200,000	-
cư Long Sơn Riverside				
(ii)				
	<b>12,897,200,000</b>	<b>-</b>	<b>12,897,200,000</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Bên liên quan</b>				
Tổng Công ty CP Xây	379,178,000	-	379,178,000	-
lắp Dầu khí Việt Nam				
Công ty CP Xây lắp	1,422,592,030	-	1,183,629,345	-
Đường ống Bể chứa				
Dầu khí				
Công ty CP Đầu tư và	21,447,520,000	(3,716,247,633)	21,447,520,000	(3,716,247,633)
Xây lắp Dầu khí Sài				
Gòn (i)				
	<b>23,249,290,030</b>	<b>(3,716,247,633)</b>	<b>23,010,327,345</b>	<b>(3,716,247,633)</b>

- (i) Khoản phải thu khác của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (gọi tắt là PVC-SG) số tiền là 21.447.520.000 VND theo Biên bản đàm phán phụ lục hợp đồng số 17 ngày 26 tháng 06 năm 2023 giữa Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (gọi tắt là PetroCons) và Công ty về việc thương thảo, đàm phán điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng chia khóa trao tay Thuộc dự án Đầu tư Xây dựng Công trình "Trung tâm phân tích thí nghiệm và Văn phòng Viện Dầu khí Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh" số 101/HĐXD/PVC-PVC IC/2013 ngày 30/05/2013. Theo đó, khoản tiền tạm ứng phải thu của PVC-SG tương ứng với số tiền nêu trên sẽ được Công ty tiếp nhận lại từ PetroCons. Đồng thời, Công ty sẽ có trách nhiệm quyết toán giá trị khối lượng mà PVC-SG đã thực hiện tại dự án này số tiền 17.731.272.367 VND (thuyết minh số 14) trên cơ sở Biên bản chuyển giao công nợ số 1240/BB-VDKVN ngày 22/05/2013 giữa Viện Dầu khí Việt Nam, PetroCons và PVC-SG. Tại ngày 31/12/2025, Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi của PVC-SG với số tiền 3.716.247.633 VND tương ứng với phần chênh lệch phải thu và phải trả phần quyết toán giá trị khối lượng mà PVC-SG đã thực hiện tại dự án này.



- (ii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/2010/BCC/KT-PIVLS-PETROLAND-PVFC LAND ngày 08/06/2010:
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (IDICO Long Sơn); Công ty CP Xây dựng Thương mại dịch vụ Khang Thông (Khang Thông); Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (PVC-IC) tỷ lệ góp vốn lần lượt là 85%, 5% và 10%.
  - Mục đích hợp tác kinh doanh: Hợp tác kinh doanh tài sản đồng kiểm soát là dự án "Chung cư Long Sơn Riverside" tại số 1351 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
  - Nội dung hợp tác: kinh doanh phần diện tích căn hộ chung cư, trung tâm thương mại cùng các giá trị tài sản khác hình thành trong quá trình đầu tư, khai thác, kinh doanh dự án.
  - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Các bên tham gia được hưởng lợi nhuận, gánh chịu rủi ro lỗ hoặc các khoản rủi ro kinh doanh trên cơ sở kết quả kinh doanh của Nhà điều hành (IDICO Long Sơn) và theo tỷ lệ góp vốn.
  - Tại ngày 31/12/2025: dự án đã hoàn thành thi công, mở bán và kinh doanh với phần căn hộ, diện tích sàn trung tâm thương mại. Đến thời điểm hiện tại, do dự án đang vướng thủ tục pháp lý về chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở lâu dài nên Công ty chưa nhận kết quả phân chia kinh doanh từ Hợp đồng này.

## 8 NỢ XUẤT

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

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND	VND	VND
<b>a)</b>	<b>Phải thu của khách hàng</b>	<b>60.248.904.402</b>	<b>-</b>	<b>60.924.328.608</b>	<b>-</b>
	Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	26.096.125.925	-	26.096.125.925	-
	Công ty CP Phát triển Đầu tư Thái Sơn	21.519.494.013	-	21.759.494.013	-
	Các đối tượng khác	12.633.284.464	-	13.068.708.670	-
<b>b)</b>	<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>1.403.404.965</b>	<b>-</b>	<b>1.403.404.965</b>	<b>-</b>
	Công ty TNHH MTV Hiếu Liêm	675.218.967	-	675.218.967	-
	Công ty TNHH Thảo Truyền	250.000.000	-	250.000.000	-
	Công ty TNHH Cơ khí - TM Thái Long	160.650.000	-	160.650.000	-
	Các đối tượng khác	317.535.998	-	317.535.998	-
<b>c)</b>	<b>Phải thu khác</b>	<b>9.252.435.370</b>	<b>-</b>	<b>9.252.435.370</b>	<b>-</b>
	Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	3.716.247.633	-	3.716.247.633	-
	Công ty CP Phát triển Đầu tư Thái Sơn	3.268.873.511	-	3.268.873.511	-
	Các đối tượng khác	2.267.314.226	-	2.267.314.226	-
		<b>70.904.744.737</b>	<b>-</b>	<b>71.580.168.943</b>	<b>-</b>

**9 HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	281.485.430	(281.485.430)	281.485.430	(281.485.430)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	156.925.570.520	-	167.022.607.429	-
	<b>157.207.055.950</b>	<b>(281.485.430)</b>	<b>167.304.092.859</b>	<b>(281.485.430)</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công trình chung cư số 33A, Đường 30/4 (1)	32.986.594.500	32.986.594.500
Công trình thi công 1 số hạng mục Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 (2)	40.854.373.555	40.802.565.226
Công trình thi công 1 số hạng mục Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 (3)	81.451.172.409	91.342.828.483
Công trình Viện dầu khí - giai đoạn 2	-	1.890.619.220
Công trình nhà máy nhiệt điện Long Phú 1	1.633.430.056	-
	<b>156.925.570.520</b>	<b>167.022.607.429</b>

(1) Đây là phần chi phí dở dang còn lại của hạng mục công trình thuộc dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 33A, Đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 33A, Đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2018 tuy nhiên chưa được phê duyệt quyết toán.

(2) Công trình thi công 1 số hạng mục Nhà máy nhiệt điện sông Hậu 1 do Công ty thực hiện thi công xây dựng các hạng mục thuộc nhà máy chính, bãi thải xỉ, hệ thống cảng và một phần kho than từ trục 01 đến 14 nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu. Tuy nhiên do thực hiện theo dạng hợp đồng EPC, ký với công ty mẹ là PETROCONS nên chưa thống nhất được đơn giá và tới thời điểm hiện tại chưa được quyết toán.

(3) Công ty đang trong quá trình thực hiện thi công xây dựng các hạng mục khu nhà máy chính Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2 theo hợp đồng số 26/8/2014-21/2014/HĐKT/PVC-PVCIC ngày 26/08/2014.



10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	18.094.843.621	31.637.931.530	6.245.428.000	270.283.279	56.248.486.430
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.378.903.545)	-	(39.706.000)	(6.418.609.545)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.094.843.621</b>	<b>25.259.027.985</b>	<b>6.245.428.000</b>	<b>230.577.279</b>	<b>49.829.876.885</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	18.094.843.621	31.432.734.627	6.245.428.000	270.283.279	56.043.289.527
Khấu hao trong năm	-	182.576.903	-	-	182.576.903
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.378.903.545)	-	(39.706.000)	(6.418.609.545)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.094.843.621</b>	<b>25.236.407.985</b>	<b>6.245.428.000</b>	<b>230.577.279</b>	<b>49.807.256.885</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	-	205.196.903	-	-	205.196.903
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>22.620.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.620.000</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 46.006.740.199 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 52.425.349.744 VND).



**11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>19.081.910.390</b>	<b>19.081.910.390</b>	<b>20.174.090.758</b>	<b>20.174.090.758</b>
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.421.062.839	2.421.062.839	2.793.084.781	2.793.084.781
Tổng Công ty Tư vấn Thiết kế Dầu khí - CTCP	259.778.108	259.778.108	259.778.108	259.778.108
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí Thanh Hoá	5.653.184.859	5.653.184.859	6.273.343.285	6.273.343.285
Công ty CP Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	2.675.388.658	2.675.388.658	2.775.388.658	2.775.388.658
Công ty CP Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An	2.106.049.522	2.106.049.522	2.106.049.522	2.106.049.522
Chi nhánh Phía Bắc - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	5.719.125.171	5.719.125.171	5.719.125.171	5.719.125.171
Công ty Cảng Dịch vụ Dầu khí	247.321.233	247.321.233	247.321.233	247.321.233
<b>Bên khác</b>	<b>45.618.400.440</b>	<b>45.618.400.440</b>	<b>49.873.590.238</b>	<b>49.873.590.238</b>
Công ty CP Bê tông Thành Nam	6.650.312.248	6.650.312.248	6.650.312.248	6.650.312.248
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hoàng Đạt	4.200.393.762	4.200.393.762	4.230.393.762	4.230.393.762
Các người bán khác	34.767.694.430	34.767.694.430	38.992.884.228	38.992.884.228
	<b>64.700.310.830</b>	<b>64.700.310.830</b>	<b>70.047.680.996</b>	<b>70.047.680.996</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Công ty CP Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	5.653.184.859	5.653.184.859	6.273.343.285	6.273.343.285
Công ty CP Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	2.675.388.658	2.675.388.658	2.775.388.658	2.775.388.658
Công ty CP Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An	2.106.049.522	2.106.049.522	2.106.049.522	2.106.049.522
Chi nhánh Phía Bắc - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	5.719.125.171	5.719.125.171	5.719.125.171	5.719.125.171
Các người bán khác	16.065.454.847	16.065.454.847	19.004.466.695	19.004.466.695
	<b>32.219.203.057</b>	<b>32.219.203.057</b>	<b>35.878.373.331</b>	<b>35.878.373.331</b>



## 12 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>18.458.040.405</b>	<b>18.458.040.405</b>
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	1.849.430.030	-
Ban Quản lý Dự án Trường Đại học Dầu khí Việt Nam (i)	17.612.939.300	17.612.939.300
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam	845.101.105	845.101.105
<b>Bên khác</b>	<b>561.549.730</b>	<b>416.257.000</b>
Các khách hàng khác	561.549.730	416.257.000
	<b>20.869.020.165</b>	<b>18.874.297.405</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Ban Quản lý Dự án Trường Đại học Dầu khí Việt Nam (i)	17.612.939.300	17.612.939.300
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam	845.101.105	845.101.105
	<b>18.458.040.405</b>	<b>18.458.040.405</b>

(i) Khoản người mua ứng trước của Ban quản lý dự án Trường Đại học Dầu khí Việt Nam là phần tiền ứng trước theo hợp đồng số 39/2014/HĐ-DAĐH ngày 29 tháng 12 năm 2014 với nội dung thi công dự án Văn phòng và phòng học, nhà công vụ cho giáo viên và Ký túc xá cho sinh viên - Trường cao đẳng nghề Dầu khí.

## 13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	2.895.606.078	1.294.415.169	3.459.166.670	730.854.577
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.350.000.000	973.382.809	-	2.323.382.809
Thuế thu nhập cá nhân	290.956.611	69.767.644	70.144.553	290.579.702
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	15.629.890.104	2.575.903.908	12.272.430.627	5.933.363.385
Các loại thuế khác	24.826.805.623	940.729.021	3.028.486.597	22.739.048.047
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	<b>44.993.258.416</b>	<b>5.857.198.551</b>	<b>18.833.228.447</b>	<b>32.017.228.520</b>

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Tại thời điểm 31/12/2025, số tiền thuế và các khoản phải nộp khác đã quá thời hạn nộp là: 29.934.762.527 VND và Công ty đang bị cưỡng chế thuế theo Quyết định số 7496/QĐ-HCM-KDT ngày 25/12/2025 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

**14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình Viện Dầu khí giai đoạn 1	21.292.646.006	21.509.496.006
Chi phí phải trả khác	741.863.636	363.636.363
	<b>22.034.509.642</b>	<b>21.873.132.369</b>
<b>Trong đó: Bên liên quan</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (i)	17.731.272.367	17.731.272.367
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	3.466.673.639	3.361.373.639
	<b>21.197.946.006</b>	<b>21.092.646.006</b>

(i) Đây là khoản chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình "Trung tâm phân tích thí nghiệm và Văn phòng Viện Dầu khí Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh" (chi tiết tại thuyết minh số 07).

**15 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	477.104.955	455.911.215
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	44.286.402
Chi phí lãi vay	1.246.252.165	1.246.252.165
Phí bảo trì chung cư 33A (i)	9.305.914.075	9.671.814.075
Phải trả khác	4.073.697.406	6.783.483.841
	<b>15.102.968.601</b>	<b>18.201.747.698</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Chi phí lãi vay	1.246.252.165	1.246.252.165
Các khoản khác	1.986.271.865	2.108.341.139
	<b>3.232.524.030</b>	<b>3.354.593.304</b>

(i) Đây là Kinh phí bảo trì toà nhà tại số 33A, Đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 33A, Đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) phải bàn giao trả cho Ban quản trị nhà chung cư PVC-IC Diamond. Số dư giảm trong năm do Công ty thực hiện bù trừ giữa công nợ phải thu tiền giữ xe ô tô với công nợ phải trả tiền phí bảo trì chung cư. Hiện tại, Công ty đang bàn giao hồ sơ sửa chữa và giá trị khối lượng đã bảo trì để hoàn trả lại tiền quỹ này.



## 16 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>14.519.193.263</b>	<b>(178.424.187.892)</b>	<b>136.095.005.371</b>
Lãi trong năm trước	-	-	369.754.475	369.754.475
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>14.519.193.263</b>	<b>(178.054.433.417)</b>	<b>136.464.759.846</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>14.519.193.263</b>	<b>(178.054.433.417)</b>	<b>136.464.759.846</b>
Lãi trong năm nay	-	-	503.533.473	503.533.473
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>14.519.193.263</b>	<b>(177.550.899.944)</b>	<b>136.968.293.319</b>

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	153.000.000.000	51	153.000.000.000	51
Các cổ đông khác	147.000.000.000	49	147.000.000.000	49
	<b>300.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000

### d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND/ Cổ phiếu		

**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	14.519.193.263	14.519.193.263
	<b>14.519.193.263</b>	<b>14.519.193.263</b>

**17 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.625.658.498	3.193.171.950
Doanh thu hợp đồng xây dựng	10.886.682.485	1.414.850.451
	<b>14.512.340.983</b>	<b>4.608.022.401</b>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)

	10.886.682.485	930.646.327
--	----------------	-------------

**18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	708.634.682	583.974.946
Giá vốn hợp đồng xây dựng	13.135.818.821	3.153.717.157
	<b>13.844.453.503</b>	<b>3.737.692.103</b>

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan  
Tổng giá trị mua vào:  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)

	-	903.845.978
--	---	-------------

**19 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.964.876.236	1.559.400.195
	<b>1.964.876.236</b>	<b>1.559.400.195</b>

**20 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.311.582.421	3.274.296.445
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	84.655.695	43.017.267
Thuế, phí và lệ phí	2.304.106.622	2.945.051.066
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	(675.424.206)	(341.085.331)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	610.250.926	654.755.751
Chi phí khác bằng tiền	945.659.263	1.032.063.969
	<b>6.580.830.721</b>	<b>7.608.099.167</b>



**21 THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	847.300.454	542.130.166
Hoàn nhập dự phòng bảo hành xây dựng	4.866.914.044	6.750.000.000
Thu nhập khác	1.021.623.214	1.809.135.531
	<b>6.735.837.712</b>	<b>9.101.265.697</b>

**22 CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chậm nộp thuế và bảo hiểm xã hội	645.873.674	2.176.318.752
Các khoản khác	657.344.388	19.187.433
	<b>1.303.218.062</b>	<b>2.195.506.185</b>

**23 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b><i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i></b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(3.389.997.762)	(5.030.245.525)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.303.218.062	2.195.506.185
- Chi phí không được trừ	1.303.218.062	2.195.506.185
Thu nhập chịu thuế TNDN	(2.086.779.700)	(2.834.739.340)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	497.536.232
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(497.536.232)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i></b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	4.866.914.044	6.750.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.866.914.044	6.750.000.000
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>973.382.809</b>	<b>1.350.000.000</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	1.350.000.000	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>2.323.382.809</b>	<b>1.350.000.000</b>
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>2.323.382.809</b>	<b>1.350.000.000</b>

## 24 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	503.533.473	369.754.475
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	503.533.473	369.754.475
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>17</b>	<b>12</b>

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

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

## 25 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	681.721.711	174.723.803
Chi phí nhân công	4.114.060.085	4.392.597.264
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	216.160.988	53.867.267
Chi phí khấu hao tài sản cố định	182.576.903	598.762.781
Thuế, phí và lệ phí	2.304.106.622	2.945.051.066
Chi phí dự phòng	(675.424.206)	(341.085.331)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.165.875.008	4.577.166.419
Chi phí khác bằng tiền	1.339.170.204	1.313.877.809
	<b>10.328.247.315</b>	<b>13.714.961.078</b>

## 26 THÔNG TIN KHÁC

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang có một số vụ kiện có liên quan đến các khoản phải thu, phải trả về các khoản chậm nộp thuế, lãi phạt chậm nộp tương ứng với doanh thu đã ghi nhận. Kết quả của các vụ kiện này như sau:

- Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty CP Thái Sơn E&C đã có quyết định bản án số 42/2023/KDTM ngày 25/04/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1 thành phố Hồ Chí Minh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Công ty CP Thái Sơn E&C có trách nhiệm thanh toán cho Công ty số tiền là 36,52 tỷ VND trong đó nợ gốc là 21,75 tỷ VND và nợ lãi là 14,76 tỷ VND. Đến thời điểm hiện tại Công ty CP Thái Sơn E&C vẫn chưa thi hành án;
- Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng công trình phải thu của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn đã có quyết định bản án sơ thẩm số 36/2022/QĐ-SCBS ngày 24/10/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3 thành phố Hồ Chí Minh: chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Công ty buộc Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn phải trả cho Công ty tổng số tiền là 46,8 tỷ VND trong đó nợ gốc là 26,09 tỷ VND; số tiền nợ lãi là 20,78 tỷ VND. Đến thời điểm hiện tại Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn vẫn chưa thi hành án;
- Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng kinh tế số 41-CĐ/2014/HĐKT-CNDD về việc cung cấp thiết bị máy phát điện cho Trung tâm dự án phân tích thí nghiệm và văn phòng Viện dầu khí với Công ty CP Cokyvina đã có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1166/QĐ-CCTHADS ngày 13/02/2020: Công ty có trách nhiệm thanh toán số tiền 2,23 tỷ VND. Công ty đã thanh toán dần hàng năm đối với kết quả của vụ kiện này;



- Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty CP Eurowindow đã có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 988/QĐ-CCTHADS ngày 03/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Công ty có trách nhiệm thanh toán cho Công ty CP Eurowindow số tiền là 1,4 tỷ VND. Công ty đã thanh toán dần hằng năm đối với kết quả của vụ kiện này;
- Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty CP Vật liệu xây dựng Thế giới Nhà đã có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 908/QĐ-CCTHADS ngày 20/07/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Công ty có trách nhiệm thanh toán cho Công ty CP Vật liệu xây dựng Thế giới Nhà số tiền là 1,57 tỷ VND. Công ty đã thanh toán dần hằng năm đối với kết quả của vụ kiện này;
- Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty CP Xây lắp dầu khí Thanh Hóa (PVC-TH) đã có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 644/QĐ-CCTHADS ngày 24/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Công ty có trách nhiệm thanh toán cho PVC-TH số tiền nợ gốc là 8,6 tỷ VND và nợ lãi là 1,7 tỷ VND. Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa ghi nhận khoản nợ lãi nêu trên.

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

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

**28 NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cảng dịch vụ dầu khí	Cùng tập đoàn
Công ty CP Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	Cùng tập đoàn
Chi nhánh Phía Bắc - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Cùng tập đoàn
Công ty CP Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu khí	Cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	Cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí Thanh Hoá	Cùng tập đoàn
Công ty CP Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An	Cùng tập đoàn
Công ty CP Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	Cùng tập đoàn
Tổng Công ty Khí Việt Nam - CTCP	Cùng tập đoàn
Tổng công ty Tư vấn Thiết kế Dầu khí - CTCP	Cùng tập đoàn
Ban Quản lý Dự án Trường Đại học Dầu khí Việt Nam	Cùng tập đoàn
Tổng công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam	Cùng tập đoàn
Các thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

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

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	10.886.682.485	930.646.327
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	903.845.978


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

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Ngô Bùi Ngọc	Chủ tịch HĐQT	215.024.043	271.052.727
Bà Lê Thị Thu Huyền	Thành viên HĐQT	34.650.000	42.000.000
Ông Trần Sỹ Huân	Thành viên độc lập	34.650.000	42.000.000
Ông Lê Minh Hải	Giám đốc	197.469.242	271.052.727
Ông Nguyễn Văn Hoàn	Phó Giám đốc	196.364.896	226.941.818
Ông Phạm Mạnh Cường	Phó Giám đốc	195.133.465	251.438.182
Bà Ngô Thị Thu Hoài	Trưởng BKS	29.700.000	36.000.000
Bà Ngô Thị Trúc Vy	Thành viên BKS	108.172.182	24.000.000
Ông Phan Văn Hùng	Thành viên BKS	122.379.818	130.647.273


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

## 29 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

  
**Nguyễn Thị Nga**  
Người lập biểu

  
**Lê Ngọc Hoàng**  
Kế toán trưởng

  
**Lê Minh Hải**  
Giám đốc  
Thành phố Hồ Chí Minh,  
ngày 16 tháng 03 năm 2026

