

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2026



Tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 6
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC	11 - 37

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, tòa nhà The Golden Palm, số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày phê duyệt báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trịnh Quốc Khánh	Thành viên
Ông Bạch Đức Huyền	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Gia Trọng	Trưởng ban
Ông Phạm Trung Dũng	Thành viên
Bà Đào Thị Thủy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trịnh Quốc Khánh	Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Phong	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15 tháng 06 năm 2026)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trịnh Quốc Khánh - Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, tòa nhà The Golden Palm, số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trịnh Quốc Khánh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 11 tháng 08 năm 2026

Số: 081102/2026/BCSX-iCPA

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là "Công ty"), được phê duyệt ngày 11 tháng 08 năm 2026, từ trang 7 đến trang 37, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ 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.

Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận

Chúng tôi chưa thu thập được cơ sở trích trước của khoản phải trả về chi phí dự án Linh Tây đã tồn tại nhiều năm chưa được quyết toán với tổng số tiền tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025 đều là 5.209.478.028 đồng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.15). Các thủ tục kiểm toán thay thế không mang lại cho chúng tôi bằng chứng kiểm toán thích hợp. Do vậy, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá tính hợp lý của khoản trích trước chi phí này, cũng như không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hay không.

Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng liên quan đến việc đánh giá khả năng thu hồi của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn dự án trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Giá trị ghi sổ dự án này trên báo cáo tổng hợp của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 41.963.263.716 đồng. Dự án bắt đầu từ năm 2011 và cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành xong giai đoạn giải phóng mặt bằng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.7). Do vậy, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hay không.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận (Tiếp theo)

Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản trả trước với Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam, Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam và Ban quản lý các dự án phía Nam với số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 17.704.538.951 đồng, 2.347.350.629 đồng và 1.890.194.141 đồng. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến khả năng thu hồi khoản công nợ. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra kết luận về việc trích lập dự phòng các khoản công nợ phải thu khó đòi, cũng như xác định liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hay không.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn, phải trả người bán ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác và phải trả ngắn hạn khác của Công ty với số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 lần lượt là 21.942.083.721 đồng, 3.718.193.588 đồng, 1.258.761.035 đồng, 2.188.585.188 đồng và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 21.942.083.721 đồng, 17.628.171.591 đồng, 1.258.761.075 đồng, 2.188.585.188 đồng. Các thủ tục kiểm toán thay thế của chúng tôi cũng không cung cấp đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến tính hiện hữu và đầy đủ các khoản mục công nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hay không.

Trong quá trình soát xét, chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán cần thiết liên quan đến giá thành hàng hóa bất động sản của Công ty là diện tích sàn thương mại tại dự án chung cư Linh Tây, phường Linh Xuân, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 đều là 23.042.862.339 đồng. Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra kết luận về tính giá trị của khoản mục "Hàng hóa bất động sản" cũng như không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi không thu thập được thư xác nhận khoản phải thu khác với Công ty TNHH Quảng Phát có số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.023.650.000 đồng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.5). Đồng thời chúng tôi cũng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến khả năng thu hồi khoản công nợ. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra kết luận về việc trích lập dự phòng khoản công nợ phải thu khó đòi, cũng như xác định liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hay không.

Hồ sơ Công ty cung cấp cho chúng tôi trong quá trình soát xét không cung cấp đầy đủ cơ sở cho việc Công ty thực hiện ghi giảm khoản phải trả người lao động và ghi nhận một khoản thu nhập khác trong kỳ 06 tháng đầu năm 2026 với tổng số tiền 2.431.713.732 đồng (chi tiết thuyết minh số VI.6). Do vậy, chúng tôi không đưa ra kết luận về tính hợp lý của khoản thu nhập khác nêu trên cũng như xác định liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 hay không.

Từ chối đưa ra kết luận

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số II Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc. Trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty, lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 368.440.564.566 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 367.992.846.918 đồng). Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ âm 3.287.645.252 đồng, kỳ trước âm 1.955.282.869 đồng. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.



Lê Quốc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3384-2025-072-1

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA)

Hà Nội, ngày 11 tháng 08 năm 2026

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		78.691.464.700	70.475.206.605
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		342.703.852	240.349.104
1. Tiền	111	V.1	342.703.852	240.349.104
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		10.792.220.000	10.792.220.000
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(10.792.220.000)	(10.792.220.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		34.800.591.172	26.230.529.106
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.906.794.377	3.406.979.377
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	22.693.202.832	23.049.031.059
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	63.375.730.763	53.949.655.470
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.8	(54.385.136.800)	(54.385.136.800)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		210.000.000	210.000.000
IV. Hàng tồn kho	140	V.9	23.042.862.339	23.324.053.339
1. Hàng tồn kho	141		23.042.862.339	23.324.053.339
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		20.505.307.337	20.680.275.056
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6	6.147.301	126.557.979
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		13.811.026.768	13.865.583.809
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.10	6.688.133.268	6.688.133.268
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		120.227.161.418	128.996.490.567
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		18.113.650.000	26.093.650.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	18.113.650.000	26.093.650.000
II. Tài sản cố định	220		7.515.862.023	7.748.494.583
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	7.515.862.023	7.748.494.583
- Nguyên giá	222		9.371.932.298	9.371.932.298
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.856.070.275)	(1.623.437.715)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	39.067.430.166	39.432.219.754
- Nguyên giá	241		40.008.082.200	40.008.082.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(940.652.034)	(575.862.446)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		42.275.913.047	42.275.913.047
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.7	42.275.913.047	42.275.913.047
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	12.693.166.336	12.693.166.336
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		36.707.700.000	36.707.700.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(24.014.533.664)	(24.014.533.664)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		561.139.846	753.046.847
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.6	561.139.846	753.046.847
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		198.918.626.118	199.471.697.172

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		54.683.277.929	54.788.631.335
I. Nợ ngắn hạn	310		54.544.928.429	54.650.281.835
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	17.284.623.827	18.781.578.523
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3.336.811.091	2.029.255.591
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10	70.967.119	75.107.519
4. Phải trả người lao động	315		824.366.156	2.944.662.094
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	20.718.579.733	20.654.497.607
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		115.090.904	66.727.270
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	9.060.884.599	8.923.453.231
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	3.133.605.000	1.175.000.000
II. Nợ dài hạn	330		138.349.500	138.349.500
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.16	138.349.500	138.349.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	144.235.348.189	144.683.065.837
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(368.440.564.566)	(367.992.846.918)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		(367.992.846.918)	(365.590.410.560)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(447.717.648)	(2.402.436.358)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		198.918.626.118	199.471.697.172

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập

Hoàng Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởngTrịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 11 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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		5.739.300.633	90.036.364
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	5.739.300.633	90.036.364
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.297.703.338	74.809.549
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		441.597.295	15.226.815
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	149.101	1.158.330
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	72.637.682	28.899.672
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		72.637.682	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2.782.195.558	2.811.713.267
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.413.086.844)	(2.824.227.794)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2.431.714.804	18.127.273
13. Chi phí khác	32	VI.7	466.345.608	18.120.000
14. Lợi nhuận khác	40		1.965.369.196	7.273
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(447.717.648)	(2.824.220.521)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(447.717.648)	(2.824.220.521)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(9)	(56)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	(9)	(56)


 Hoàng Thị Bích Ngọc
 Người lập


 Hoàng Thị Bích Ngọc
 Kế toán trưởng




 Trịnh Quốc Khánh
 Tổng Giám đốc
 Phê duyệt, ngày 11 tháng 08 năm 2026

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(447.717.648)	(2.824.220.521)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	597.422.148	401.205.792
Các khoản dự phòng	03	-	(251.494.480)
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	-	(19.285.603)
Chi phí đi vay	06	72.637.682	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	08	222.342.182	(2.693.794.812)
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(1.966.900.025)	410.226.504
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	281.191.000	(64.500.000)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.136.596.088)	(261.521.796)
(Tăng)/Giảm chi phí chờ phân bổ	12	312.317.679	(61.399.890)
(Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	715.707.125
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.287.645.252)	(1.955.282.869)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(676.271.400)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.431.395.000	18.127.273
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	1.158.330
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.431.395.000	(656.985.797)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.250.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.291.395.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.958.605.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	102.354.748	(2.612.268.666)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	240.349.104	2.998.553.180
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	342.703.852	386.284.514


Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập


Hoàng Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng


Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 11 tháng 08 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm,
Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 cấp ngày 17 tháng 12 năm 2025. Theo đó, Công ty chuyển từ tên Công ty Cổ phần Đầu tư nhà Đất Việt sang tên Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí.

Vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty bị hủy niêm yết bắt buộc vào ngày 14 tháng 04 năm 2023 theo Thông báo số 907/TB-SGDHN ngày 16 tháng 03 năm 2023 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Hiện tại, cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên thị trường đăng ký giao dịch (UPCOM) tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu PVL trên thị trường này là ngày 25 tháng 04 năm 2023.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;
- Quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là: Tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị; cho thuê mặt bằng. Ngoài ra, trong kỳ Công ty có phát sinh hoạt động mua bán hạt nhựa nguyên sinh.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 bao gồm:

Tên Đơn vị	Địa chỉ
Sàn giao dịch Bất động sản	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Yên Hòa, Hà Nội
Ban quản lý điều hành Dự án CV4	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Yên Hòa, Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ**

Như đã trình bày tại thuyết minh mục III, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026 và thay thế cho các quyết định về chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Theo đó, một số số liệu của báo cáo tình hình tài chính (Bảng cân đối kế toán) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã được trình bày lại theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC để phù hợp với việc so sánh số liệu của kỳ hoạt động này (chi tiết tại thuyết minh V.II.4)

7. Nhân viên

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 7 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 10 người).

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ**

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 368.440.564.566 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 367.992.846.918 đồng). Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ đang âm 3.287.645.252 đồng, kỳ trước âm 1.955.282.869 đồng. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc đã và đang thường xuyên đánh giá ảnh hưởng và quyết liệt triển khai các kế hoạch để Công ty có thể duy trì tối đa khả năng hoạt động liên tục. Các giải pháp đã và đang thực hiện bao gồm:

- Ban Tổng Giám đốc vẫn đang tích cực làm việc với các cơ quan chức năng để xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đàm phán với các đối tác phù hợp để chuyển nhượng toàn bộ sản thương mại, văn phòng tại Chung cư Linh Tây theo hiện trạng thực tế, thu hồi vốn lưu động để tái đầu tư. Trong thời gian tạm thời chưa chuyển nhượng được, Công ty đang tìm kiếm khách hàng để tiếp tục cho thuê toàn bộ diện tích sản thương mại thuộc sở hữu của Công ty tại Chung cư Linh Tây Tower, nhằm đảm bảo dòng tiền ổn định cho các khoản chi phí thường xuyên.
- Trong kỳ, Công ty đã tận dụng cho thuê một phần diện tích khu dịch vụ số 2 và toàn bộ diện tích khu dịch vụ ngoài trời tại tầng 6 thuộc Chung cư The Golden Palm, thửa đất số 2+109+124, tờ bản đồ số 19+20+34, Dự án Công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**Giả định hoạt động liên tục (Tiếp theo)**

- Công ty đã ký được hợp đồng chuyển nhượng lại 02 lô đất số DE 947569 và DE 947570 tại xã Phú Cát, thành phố Hà Nội cho Công ty Cổ phần EDRIC với tổng giá trị chuyển nhượng là 12.313.950.000 đồng.
- Tìm kiếm, đàm phán với các đối tác quan tâm để chuyển nhượng 2,44 triệu cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam.
- Phối hợp với cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi tài sản cho Công ty như: vụ án Hoàng Ngọc Sáu, vụ án Hưng Thịnh Phát,....
- Tiếp tục đôn đốc thu hồi công nợ của các tổ chức, cá nhân.
- Tiếp tục tìm kiếm các đối tác có năng lực và kinh nghiệm để hợp tác đầu tư phát triển, thực hiện dự án hoặc chuyển giao quyền phát triển dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại ô đất CV4.4, phường Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Đối với dự án Khu ở mới sinh thái sông Kỳ Cùng xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn: Công ty thúc đẩy và phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng để thực hiện công tác, thủ tục giải phóng mặt bằng, thống nhất các cơ quan chức năng giải pháp tháo gỡ một số tồn tại liên quan đến hạng mục hầm chui qua đường sắt kết nối vào dự án. Đồng thời Công ty cũng tìm kiếm các nhà đầu tư để chuyển nhượng toàn bộ vốn của Công ty theo nguyên tắc bảo toàn vốn nếu điều kiện cho phép.
- Tiếp tục hoạt động dịch vụ kinh doanh bất động sản, kinh doanh các dịch vụ gia tăng khác,...
- Tiếp tục tìm kiếm các dự án đầu tư bất động sản, đất nền, đất/ sản dịch vụ thương mại, văn phòng...có tiềm năng để đầu tư và khai thác.

Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư số 99/2025/TT-BTC thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền, ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị và không bị hạn chế sử dụng.

Các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 là khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi Công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu đó của Công ty ước tính có thể bị tổn thất do đối tượng nợ hoặc khách nợ mất tích, trốn nợ hoặc khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán khoản nợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do mua sắm bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	38 - 40
Phương tiện vận tải	08 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10

Thời gian khấu hao nhà cửa vật kiến trúc của Công ty (khu vực văn phòng số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội) là 460 tháng, bắt đầu từ thời điểm Công ty sử dụng văn phòng (ngày 04 tháng 11 năm 2024) đến ngày 28 tháng 02 năm 2063 (thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng).

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Khu dịch vụ ngoài trời (tầng 6) thuộc Chung cư The Golden Palm, thửa đất số 2+109+124, tờ bản đồ số 19+20+34, Dự án Công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (diện tích 321,3 m²) và một phần diện tích khu vực số 2 cũng ở tầng 6 Chung cư The Golden Palm. Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 460 tháng.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc 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 sau:

- Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó;
- Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí chờ phân bổ khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản nhận trước về hoạt động Công ty cho thuê tài sản liên quan đến nhiều kỳ kế toán. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- d) Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- e) Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)*****Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Thuế (Tiếp theo)**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm 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 cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, 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 kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**1. TIỀN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	49.760.886	59.466.022
Tiền gửi không kỳ hạn	292.942.966	180.883.082
Cộng	342.703.852	240.349.104

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a.1) Ngắn hạn				
Cho vay	10.792.220.000	-	(10.792.220.000)	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (i)	10.792.220.000	-	(10.792.220.000)	-
Cộng	10.792.220.000	-	(10.792.220.000)	-

(i) Khoản cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông vay theo Hợp đồng mượn tiền ngày 17 tháng 10 năm 2018. Hoạt động cho vay không tính lãi suất. Biện pháp đảm bảo khoản vay là dự án Nam Dân Plaza. Công ty đã có đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông ngày 06 tháng 08 năm 2025, gửi đến Tòa án nhân dân khu vực 4, thành phố Hà Nội để thu hồi gốc vay ngắn hạn với số tiền 10.792.220.000 đồng. Theo kết quả của bản án sơ thẩm số 55/2026/KDTM-ST ngày 16 tháng 04 năm 2026, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông phải trả lại Công ty số tiền gốc và lãi tính đến ngày 16 tháng 04 năm 2026 là 11.113.029.827 đồng, bao gồm 10.792.220.000 đồng nợ gốc và 320.809.827 đồng nợ lãi. Tuy nhiên do nợ gốc đang thuộc khoản khó đòi, Công ty đang trích lập dự phòng nên Công ty cũng không ghi nhận lãi chậm trả tương ứng theo kết luận của bản án.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam	24.400.000.000	(*) (24.014.533.664)	24.400.000.000	(*) (24.014.533.664)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng	3.307.700.000	(*) -	3.307.700.000	(*) -
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên	9.000.000.000	(*) -	9.000.000.000	(*) -
Cộng	36.707.700.000	(24.014.533.664)	36.707.700.000	(24.014.533.664)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán để thuyết minh trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực kế toán. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Công ty cũng không thu thập được báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của các công ty được đầu tư. Do vậy, Công ty không có đủ cơ sở để xác định khoản lỗ của các bên được đầu tư, đánh giá trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác tại thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2
Các khoản phải thu khách hàng khác

Cộng

b) Phải thu khách hàng các bên liên quan
Công ty Cổ phần EDRIC

Cộng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
	1.140.250.000	-	1.140.250.000	-
	1.766.544.377	(108.278.636)	2.266.729.377	(108.278.636)
	2.906.794.377	(108.278.636)	3.406.979.377	(108.278.636)
	-	-	503.485.000	-
	-	-	503.485.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (i)	17.704.538.951	-	17.704.538.951	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (i)	2.347.350.629	-	2.347.350.629	-
Ban quản lý các dự án phía Nam (i)	1.890.194.141	(755.113.800)	1.890.194.141	(755.113.800)
Các nhà cung cấp khác	751.119.111	(649.304.492)	1.106.947.338	(649.304.492)
Cộng	22.693.202.832	(1.404.418.292)	23.049.031.059	(1.404.418.292)

(i) Khoản trả trước liên quan đến hợp đồng thi công dự án B1 Trường Sa. Dự án này đã hoàn thành và được bàn giao. Đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện được thủ tục thanh quyết toán với các nhà thầu trên.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ		Giá trị dự phòng	
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	4.188.433.003	(2.274.433.003)	2.437.562.590	(2.274.433.003)
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	(2.178.778.985)	2.178.778.985	(2.178.778.985)
- Ông Trịnh Quốc Khánh	1.203.000.000	-	-	-
- Các cá nhân khác	806.654.018	(95.654.018)	258.783.605	(95.654.018)
Phải thu khác	59.187.297.760	(49.755.704.744)	51.512.092.880	(49.755.704.744)
- Ông Hoàng Ngọc Sáu (i)	19.084.985.308	(19.084.985.308)	19.084.985.308	(19.084.985.308)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến (ii)	7.480.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (iii)	4.647.859.576	(4.647.859.576)	4.647.859.576	(4.647.859.576)
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam (iv)	3.388.587.591	(3.388.587.591)	3.388.587.591	(3.388.587.591)
- Các đối tượng khác	24.585.865.285	(22.634.272.269)	24.390.660.405	(22.634.272.269)
Cộng	63.375.730.763	(52.030.137.747)	53.949.655.470	(52.030.137.747)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ dài hạn	90.000.000	-	90.000.000	-
Công ty TNHH Quảng Phát (v)	18.023.650.000	-	18.023.650.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến (ii)	-	-	7.980.000.000	-
Cộng	18.113.650.000	-	26.093.650.000	-
c) Phải thu khác các bên liên quan				
- Ông Trịnh Quốc Khánh	1.203.000.000	-	-	-
Cộng	1.203.000.000	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**5. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

(i) Khoản phải thu ông Hoàng Ngọc Sáu, cựu Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty theo Bản án phúc thẩm số 712/2018/HS-PT ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Do trong thời gian ông Hoàng Ngọc Sáu giữ chức vụ Tổng Giám đốc đã lợi dụng chức vụ quyền hạn gây thiệt hại cho Công ty, nên theo kết luận của Bản án phúc thẩm số 712/2018/HS-PT ngày 30 tháng 10 năm 2018, ông Hoàng Ngọc Sáu buộc phải bồi thường cho Công ty số tiền 19.084.985.308 đồng.

(ii) Khoản phải thu về hợp tác kinh doanh của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2023/HTĐT/NT-VPRO ngày 27 tháng 05 năm 2023. Mục đích hợp tác đầu tư là để triển khai dự án bao gồm điều chỉnh và hoàn thiện hồ sơ dự án; triển khai xây dựng các công trình của dự án và triển khai kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ sau khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng. Các dự án hợp tác đầu tư bao gồm:

- Dự án khu dân cư Hà Đông tại phường Điện Bàn Bắc, tỉnh Quảng Nam với quy mô dự án là 82.439 m2. Vốn đầu tư dự kiến là 92.250.000.000 đồng.
- Dự án khu du lịch, dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng Venus - Điện Hòa tại phường Điện Bàn Bắc, tỉnh Quảng Nam với quy mô dự án là 94.180 m2. Vốn đầu tư dự kiến là 79.800.000.000 đồng.

Trong đó, vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến tạm tính là 158.210.000.000 đồng. Vốn đầu tư của Công ty bằng 10% vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến. Việc phân chia lợi nhuận: theo đúng tỷ lệ vốn góp đầu tư thực tế thực hiện dự án, sau khi quyết toán hoàn thành hoặc thời điểm khác theo thỏa thuận của hai bên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2025, Công ty đã có đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến do Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến không đầu tư như cam kết và Dự án Venus không còn hiệu quả kinh tế để triển khai. Công ty yêu cầu Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến buộc phải trả lại số tiền gốc đã góp và bồi thường thiệt hại có liên quan. Đến ngày 27 tháng 01 năm 2026, tòa án Nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 07/QĐST-KDTM về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến phải có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty với tổng số tiền 6.783.000.000 đồng, chia làm 03 đợt như sau:

- Đợt 1: 783.000.000 đồng vào ngày 21 tháng 03 năm 2026.
- Đợt 2: 1.500.000.000 đồng vào ngày 21 tháng 05 năm 2026.
- Đợt 3: 4.500.000.000 đồng vào ngày 21 tháng 07 năm 2026.

(iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến hợp đồng giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petrovietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển lại cho Công ty.

(iv) Khoản phạt phải thu Công ty Cổ phần xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam từ năm 2012 do thực hiện chậm tiến độ thi công dự án B1 Trường Sa.

(v) Khoản phải thu tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 với Công ty TNHH Quảng Phát được thực hiện theo hợp đồng mua bán hàng hóa số 1210/2018/HĐMB/QP/VPRO ngày 12 tháng 10 năm 2018 giữa Công ty TNHH Quảng Phát và Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí. Theo đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đã chuyển tạm ứng 13.300.000.000 đồng, tuy nhiên Công ty TNHH Quảng Phát đã không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng. Theo Biên bản xác nhận nợ và các thỏa thuận liên quan ngày 03 tháng 06 năm 2022, tổng số tiền nợ gốc là 13.300.000.000 đồng và lãi chậm trả phát sinh đến ngày 31 tháng 05 năm 2022 là 6.523.650.000 đồng sẽ được gia hạn thanh toán trong vòng 05 năm.

Theo Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 05 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đồng ý thông qua việc gia hạn khoản nợ của Công ty TNHH Quảng Phát, theo biên bản xác nhận công nợ ngày 03 tháng 06 năm 2022 nhưng không chậm hơn ngày 31 tháng 12 năm 2029.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	6.147.301	126.557.979
Cộng	6.147.301	126.557.979
b) Dài hạn		
Sửa chữa văn phòng	365.101.039	485.323.491
Chi phí trả trước khác	196.038.808	267.723.356
Cộng	561.139.846	753.046.847

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa Thể thao CV4.4 tại lô đất có ký hiệu CV4.4, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm (nay là phường Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Dự án đã có chủ trương đầu tư từ năm 2010. Hội đồng Quản trị Công ty đang tìm kiếm các đối tác để hợp tác đầu tư, liên doanh để thực hiện Dự án.	41.963.263.716	41.963.263.716	41.963.263.716	41.963.263.716
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	312.649.331	312.649.331	312.649.331	312.649.331
Cộng	42.275.913.047	42.275.913.047	42.275.913.047	42.275.913.047

(*)

Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ văn hóa Thể thao CV4.4 tại lô đất có ký hiệu CV4.4, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm (nay là phường Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Dự án đã có chủ trương đầu tư từ năm 2010. Hội đồng Quản trị Công ty đang tìm kiếm các đối tác để hợp tác đầu tư, liên doanh để thực hiện Dự án.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	108.278.636	-	(108.278.636)	108.278.636	-	(108.278.636)
- Công ty Cổ phần Licogi 16	100.174.136	-	(100.174.136)	100.174.136	-	(100.174.136)
- Các đối tượng khác	8.104.500	-	(8.104.500)	8.104.500	-	(8.104.500)
Trả trước cho người bán	2.539.498.633	1.135.080.341	(1.404.418.292)	2.539.498.633	1.135.080.341	(1.404.418.292)
- Công nợ Ban phía Nam chuyển về	1.890.194.141	1.135.080.341	(755.113.800)	1.890.194.141	1.135.080.341	(755.113.800)
- Các đối tượng khác	649.304.492	-	(649.304.492)	649.304.492	-	(649.304.492)
Phải thu khác	49.768.334.654	12.629.910	(49.755.704.744)	49.768.334.654	12.629.910	(49.755.704.744)
- Ông Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	-	(19.084.985.308)	19.084.985.308	-	(19.084.985.308)
- Công ty Cổ phần Dầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	-	(4.647.859.576)	4.647.859.576	-	(4.647.859.576)
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	3.388.587.591	-	(3.388.587.591)	3.388.587.591	-	(3.388.587.591)
- Ông Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	-	(2.733.965.290)	2.733.965.290	-	(2.733.965.290)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn trí tuệ Việt	2.400.000.000	-	(2.400.000.000)	2.400.000.000	-	(2.400.000.000)
- Các đối tượng khác	17.512.936.889	12.629.910	(17.500.306.979)	17.512.936.889	12.629.910	(17.500.306.979)
Công nợ tạm ứng	2.274.433.003	-	(2.274.433.003)	2.274.433.003	-	(2.274.433.003)
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	-	(2.178.778.985)	2.178.778.985	-	(2.178.778.985)
- Các đối tượng khác	95.654.018	-	(95.654.018)	95.654.018	-	(95.654.018)
Công nợ khó đòi khác	842.302.125	-	(842.302.125)	842.302.125	-	(842.302.125)
Cộng	55.532.847.051	1.147.710.251	(54.385.136.800)	55.532.847.051	1.147.710.251	(54.385.136.800)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hoá bất động sản (i)	23.042.862.339	-	23.042.862.339	-
Hàng hóa khác	-	-	281.191.000	-
Cộng	23.042.862.339	-	23.324.053.339	-

(i) Công ty đang tìm kiếm nhà đầu tư để chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích sản thương mại và chung cư (1.500,3 m2) dự án chung cư Linh Tây, phường Linh Xuân, thành phố Hồ Chí Minh.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số cuối kỳ		Số phải nộp trong kỳ		Số thực nộp/ bù trừ trong kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND		VND		VND	
a) Phải nộp								
Thuế giá trị gia tăng	-		502.575.511		502.575.511		-	
Thuế thu nhập cá nhân	70.967.119		13.808.333		17.948.733		75.107.519	
Cộng	70.967.119		516.383.844		520.524.244		75.107.519	
b) Phải thu								
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.382.977.802		-		-		6.382.977.802	
Thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	305.155.466		-		-		305.155.466	
Cộng	6.688.133.268		-		-		6.688.133.268	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm,
Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	6.795.709.200	963.240.943	1.612.982.155	9.371.932.298
Số dư cuối kỳ	6.795.709.200	963.240.943	1.612.982.155	9.371.932.298
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	203.622.828	396.669.189	1.023.145.698	1.623.437.715
- Khấu hao trong kỳ	88.662.656	60.202.536	83.767.368	232.632.560
Số dư cuối kỳ	292.285.484	456.871.725	1.106.913.066	1.856.070.275
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	6.592.086.372	566.571.754	589.836.457	7.748.494.583
Tại ngày cuối kỳ	6.503.423.716	506.369.218	506.069.089	7.515.862.023

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 437.308.820 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 437.308.820 đồng).

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê:

	Nhà và quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	27.694.132.200	12.313.950.000	40.008.082.200
Số dư cuối kỳ	27.694.132.200	12.313.950.000	40.008.082.200
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	575.862.446	-	575.862.446
- Trích khấu hao trong kỳ	364.789.588	-	364.789.588
Số dư cuối kỳ	940.652.034	-	940.652.034
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	27.118.269.754	12.313.950.000	39.432.219.754
Tại ngày cuối kỳ	26.753.480.166	12.313.950.000	39.067.430.166

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cụ thể như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá
- Khu dịch vụ số 2 (i)	10.193.563.800
- Khu dịch vụ ngoài trời (ii)	17.500.568.400
- Quyền sử dụng đất tại Quốc Oai (iii)	12.313.950.000
Cộng	40.008.082.200

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm,
Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)**

- (i) Khu dịch vụ số 2 (tầng 6) thuộc Chung cư The Golden Palm, thửa đất số 2+109+124, tờ bản đồ số 19+20+34, Dự án Công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Tổng diện tích khu vực là 273,5 m² (Công ty đang theo dõi trên bất động sản đầu tư tương ứng với diện tích tài sản cho thuê trong kỳ). Thời hạn sử dụng đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2063.
- (ii) Khu dịch vụ ngoài trời (tầng 6) thuộc Chung cư The Golden Palm, thửa đất số 2+109+124, tờ bản đồ số 19+20+34, Dự án Công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Diện tích khu vực là 321,3 m². Thời hạn sử dụng đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2063.
- (iii) 02 lô đất số DE 947569 và DE 947570 tại thôn Thắng Đầu, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội Công ty nhận chuyển nhượng với tổng giá trị 12.313.950.000 đồng.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn		
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	12.933.972.603	13.933.972.603
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000
Các nhà cung cấp khác	2.610.851.224	3.107.805.920
Cộng	17.284.623.827	18.781.578.523
b) Phải trả người bán là các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	8.555.556	303.686.280

- (i) Đây là khoản lãi chậm thanh toán phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 liên quan đến việc nhận chuyển nhượng số cổ phần của Công ty Cổ phần nghiên cứu dầu khí Miền Nam theo Hợp đồng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 giữa Công ty và Viện dầu khí Việt Nam.

Theo Bản án phúc thẩm số 63/2026/KDTM-PT ngày 15 tháng 04 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty phải thanh toán cho Viện Dầu khí Việt Nam số tiền 13.933.927.603 đồng.

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần EDRIC (i)	1.567.547.500	-
Bà Nguyễn Thị Bạch Xuân	1.031.261.240	1.031.261.240
Khoản người mua trả tiền trước khác	738.002.351	997.994.351
Cộng	3.336.811.091	2.029.255.591
b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	1.567.547.500	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (TIẾP THEO)**

- (i) Khoản Công ty Cổ phần EDRIC trả trước tiền liên quan đến các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 04 năm 2026 (số công chứng 1618/2026/CCGD và 1619/2026/CCGD). Theo đó, Công ty chuyển nhượng các quyền sử dụng đất với thông tin cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất của Công ty tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 59, thôn Thắng Đầu, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội với diện tích 377,4 m². Giá trị chuyển nhượng là 6.227.100.000 đồng.
- Quyền sử dụng đất của Công ty tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 59, thôn Thắng Đầu, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội với diện tích 368,9 m². Giá trị chuyển nhượng là 6.086.850.000 đồng.

Chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 04 năm 2026 của Công ty.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí công trình B1 Trường Sa (i)	15.029.185.048	15.029.185.048
Chi phí dự án Linh Tây (i)	5.209.478.028	5.209.478.028
Chi phí phải trả khác	479.916.657	415.834.531
Cộng	20.718.579.733	20.654.497.607
b) Chi phí phải trả các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	27.130.529	-

- (i) Khoản trích trước chi phí giá vốn để đảm bảo tỷ lệ lợi nhuận theo phương án kinh doanh của Dự án B1 Trường Sa và Dự án Linh Tây, phường Linh Xuân, thành phố Hồ Chí Minh đã tồn đọng nhiều năm nhưng chưa được thanh quyết toán, hoàn nhập chi phí đã trích.

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	201.005.468	193.208.028
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	133.380.000	125.680.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (i)	6.353.320.000	6.353.320.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.373.179.131	2.251.245.203
Cộng	9.060.884.599	8.923.453.231
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	138.349.500	138.349.500
Cộng	138.349.500	138.349.500

- (i) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17 tháng 12 năm 2007 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt để triển khai dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Các bên cùng góp vốn với tỷ lệ lần lượt là 40%, 30% và 30% tổng mức đầu tư dự án. Việc phân chia lãi lỗ tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Giảm VND	Tăng VND	Giá trị VND		
a) Ngắn hạn						
Ông Trương Công Tiến Anh (i)	1.365.000.000	60.000.000	250.000.000		1.175.000.000	
Công ty Cổ phần EDRIC (ii)	1.768.605.000	1.231.395.000	3.000.000.000		-	
Cộng	3.133.605.000	1.291.395.000	3.250.000.000		1.175.000.000	
b) Các khoản vay từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	1.768.605.000				-	

- (i) Khoản vay ngắn hạn ông Trương Công Tiến Anh được thực hiện theo các hợp đồng vay tiền với thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất cho vay là 5,5%/năm. Tiền lãi được trả 06 tháng/lần. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần EDRIC được thực hiện theo các hợp đồng vay tiền với thời hạn vay 06 tháng. Lãi suất cho vay từ 8,2%/năm đến 10%/năm. Tiền lãi được trả 06 tháng/lần. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

18. 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 sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	12.675.912.755	(365.590.410.560)	147.085.502.195
Lỗ trong năm	-	-	(2.402.436.358)	(2.402.436.358)
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	12.675.912.755	(367.992.846.918)	144.683.065.837
Lỗ trong kỳ	-	-	(447.717.648)	(447.717.648)
Số dư cuối kỳ này	500.000.000.000	12.675.912.755	(368.440.564.566)	144.235.348.189

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm,
Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)****b) Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

19. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Ngoài ra trong kỳ, Công ty phát sinh thêm hoạt động bán hạt nhựa nguyên sinh. 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.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**1. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.739.300.633	90.036.364
Trong đó:		
- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	4.934.309.722	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	804.990.911	90.036.364
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Cộng	5.739.300.633	90.036.364
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	4.934.309.722	-

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán của sản phẩm, hàng hóa đã bán	4.886.631.943	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	411.071.395	74.809.549
Cộng	5.297.703.338	74.809.549

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm,
Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	149.101	1.158.330
Cộng	149.101	1.158.330

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	72.637.682	-
Khoản lỗ đầu tư vào chứng khoán kinh doanh	-	381.545.797
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm chứng khoán kinh doanh	-	(352.646.125)
Cộng	72.637.682	28.899.672

5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.182.117.129	1.361.029.337
Chi phí công cụ dụng cụ	159.370.884	159.969.449
Chi phí khấu hao TSCĐ	232.632.558	340.407.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.078.336.386	813.982.405
Chi phí bằng tiền khác	129.738.601	35.172.904
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	101.151.645
Cộng	2.782.195.558	2.811.713.267

6. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác do điều chỉnh giảm trừ các khoản nợ lương Công ty xác định không phải chi trả (*)	2.431.713.732	-
Thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ	-	18.127.273
Các khoản khác	1.072	-
Cộng	2.431.714.804	18.127.273

(*) Theo Quyết định số 06/QĐ-PVL ngày 13 tháng 03 năm 2026, Công ty quyết định điều chỉnh giảm khoản phải trả người lao động sang phần thu nhập khác với tổng số tiền 2.431.713.732 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm,
Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**7. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí tài trợ áo rét	303.686.280	-
Chi phí khác	162.659.328	18.120.000
Cộng	466.345.608	18.120.000

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lỗ trước thuế	(447.717.648)	(2.824.220.521)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	441.646.400	71.120.000
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(6.071.248)	(2.753.100.521)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

9. LÃI CƠ BẢN/ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(447.717.648)	(2.824.220.521)
Các khoản điều chỉnh	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(447.717.648)	(2.824.220.521)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(9)	(56)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(9)	(56)

(*) Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong kỳ kế toán 06 tháng và đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này. Vì vậy, Lãi suy giảm trên cổ phiếu cũng bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

10. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	159.370.884	159.969.449
Chi phí nhân công	1.182.117.129	1.361.029.337
Chi phí khấu hao tài sản cố định	597.422.148	401.205.792
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.124.618.191	827.993.689
Chi phí khác bằng tiền	129.738.601	35.172.904
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	101.151.645
Cộng	3.193.266.953	2.886.522.816

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm,
Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Ông Nguyễn Việt Dũng

Ông Trịnh Quốc Khánh

Công ty Cổ phần Edric

Công ty Cổ phần Cơ Khí - Lắp máy Sông Đà

Công ty Cổ phần Sunspace Holdings

Công ty Cổ phần Thủy điện Trà Xom

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện miền Trung

Công ty TNHH Thương mại Quốc tế VHL

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm

Công ty Cổ phần Dược mỹ phẩm Centella

Các thành viên chủ chốt khác trong Hội đồng Quản trị,

Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT kiêm cổ đông lớn

Tổng Giám đốc kiêm cổ đông lớn

Ông Trịnh Quốc Khánh là Chủ tịch HĐQT

và ông Nguyễn Gia Trọng là

Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Edric

Ông Trịnh Quốc Khánh và ông Nguyễn Việt

Dũng là thành viên HĐQT của Công ty

Cổ phần Cơ khí - Lắp máy Sông Đà

Ông Nguyễn Việt Dũng là thành viên HĐQT

của Sunspace Holdings

Ông Bạch Đức Huyền là Thành viên BKS

Ông Trần Quang Hiện là Phó Giám đốc

Ông Bạch Đức Huyền là Thành viên BKS

Ông Nguyễn Thế Anh là Phó Giám đốc

Ông Trần Quang Hiện là thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Gia Trọng là Giám đốc

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Đi vay	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Edric	3.000.000.000	-
Trả gốc vay	1.231.395.000	-
Công ty Cổ phần Edric	1.231.395.000	-
Tạm ứng	1.270.000.000	-
Ông Trịnh Quốc Khánh	1.270.000.000	-
Doanh thu bán hàng	4.934.309.722	-
Công ty Cổ phần Edric	4.934.309.722	-
Chi phí lãi vay	35.686.085	-
Công ty Cổ phần Edric	35.686.085	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm,
Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	503.485.000
Công ty Cổ phần Edric	-	503.485.000
Tạm ứng	1.203.000.000	-
Ông Trịnh Quốc Khánh	1.203.000.000	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.567.547.500	-
Công ty Cổ phần Edric	1.567.547.500	-
Phải trả người bán ngắn hạn	8.555.556	303.686.280
Công ty Cổ phần Edric	8.555.556	-
Công ty Cổ phần May Thanh Trì (*)	-	303.686.280
Chi phí phải trả ngắn hạn	27.130.529	-
Công ty Cổ phần Edric	27.130.529	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.768.605.000	-
Công ty Cổ phần Edric	1.768.605.000	-

- (*) Vào ngày 01 tháng 06 năm 2026, Công ty Cổ phần May Thanh Trì đã miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với ông Nguyễn Việt Dũng. Do vậy, Công ty Cổ phần May Thanh Trì không còn là bên liên quan của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)***Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong kỳ:*

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Việt Dũng - Chủ tịch HĐQT	60.000.000	15.000.000
Ông Bùi Quang Minh - Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)	-	157.900.000
Ông Trịnh Quốc Khánh - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty	180.000.000	15.000.000
Ông Phan Hoàng Chung - Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 04 tháng 12 năm 2025)	-	15.000.000
Ông Trần Quang Hiện - Thành viên HĐQT	30.000.000	-
Ông Bạch Đức Huyền - Thành viên HĐQT	30.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Anh - Thành viên HĐQT	30.000.000	-
Ông Phùng Viết Quyển - Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02 tháng 07 năm 2025)	-	119.547.619
Ông Nguyễn Văn Hiến - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2025)	-	134.096.000
Bà Trịnh Vân Anh - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2025)	-	48.198.000
Ông Phan Quốc Phong - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 06 năm 2026)	-	-
Bà Nguyễn Thị Thu Giang - Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 20 tháng 08 năm 2025)	-	55.970.000
Ông Nguyễn Gia Trọng - Trưởng Ban kiểm soát	24.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hải - Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)	-	9.000.000
Ông Phạm Trung Dũng - Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	9.000.000
Bà Đào Thị Thủy - Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	-
Cộng	390.000.000	578.711.619

2. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**Số tiền đi vay thực thu trong kỳ: 3.250.000.000 đồng**

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường: 3.250.000.000 đồng.

Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ: 1.291.395.000 đồng

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 1.291.395.000 đồng.

3. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2026 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm,
Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp giữa niên độ kèm theo

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**4. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Như đã trình bày tại Thuyết minh mục III, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025. Theo đó, một số số liệu năm trước đã được trình bày lại theo hướng dẫn tại điều khoản chuyển tiếp của Thông tư 99 và được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01 tháng 01 năm 2026:

	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
	VND	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	10.792.220.000	(10.792.220.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	10.792.220.000	10.792.220.000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(10.792.220.000)	(10.792.220.000)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(65.177.356.800)	10.792.220.000	(54.385.136.800)
Chi phí trả trước ngắn hạn	126.557.979	(126.557.979)	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	-	126.557.979	126.557.979
Chi phí trả trước dài hạn	753.046.847	(753.046.847)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	-	753.046.847	753.046.847
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	66.727.270	(66.727.270)	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	-	66.727.270	66.727.270

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025:

	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
	VND	VND	VND
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	(61.399.890)	61.399.890	-
(Tăng)/Giảm chi phí chờ phân bổ	-	(61.399.890)	(61.399.890)


Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập


Hoàng Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng


Trịnh Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 11 tháng 08 năm 2026

