

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(đã được soát xét)

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) là Công ty Cổ phần được thành lập theo nghị quyết số 1771/NQ-DKVN ngày 08/06/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103017950 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 07 tháng 07 năm 2022.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban
Bà Lê Thị Hải Hà	Thành viên
Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Phan Minh Tâm

Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Số: 140825.031/BCTC.KT5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô được lập ngày 14 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Tại Báo cáo kiểm toán số 200325.022/BCTC.KT5 ngày 20/03/2025 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, chúng tôi đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với việc không đánh giá được tính hiện hữu, khả năng thu hồi của các khoản công nợ phải thu, phải trả, vốn góp đầu tư và giá trị thuần có thể thực hiện được của một số công trình xây lắp. Các vấn đề này vẫn chưa được Công ty xử lý, khắc phục do đó chúng tôi tiếp tục đưa kết luận ngoại trừ đối với Báo cáo soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, cụ thể như sau:

Các khoản công nợ chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ, cụ thể: nợ phải thu tại ngày 01/01/2025 và 30/06/2025 với giá trị lần lượt là 25,88 tỷ VND và 23,18 tỷ VND; nợ phải trả tại ngày 01/01/2025 và 30/06/2025 với giá trị lần lượt là: 15,83 tỷ VND và 16,07 tỷ VND. Khoản nợ phải thu tồn đọng tại ngày 30/06/2025 là 22,13 tỷ VND chưa được công ty xem xét và đánh giá khả năng trích lập dự phòng. Chúng tôi không thu thập được các tài liệu cần thiết để đánh giá được tính hiện hữu, khả năng thu hồi cũng như số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập đối với các khoản công nợ này.

Chúng tôi không đánh giá được tính chính xác của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá trị thuần có thể thực hiện được, số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần trích lập đối với các công trình Nhiệt điện Thái Bình 2, Nhiệt điện sông Hậu 1, chung cư Trần Anh - Long An. Giá trị dở dang của 03 công trình này đang được theo dõi trên chỉ tiêu "Hàng tồn kho" của Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2025 và 30/06/2025 với giá trị lần lượt là 55,36 tỷ VND và 58,80 tỷ VND (xem thuyết minh 9).

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô tại ngày 30/06/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Công ty TNHH Hàng 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 14 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		269.783.934.263	231.252.096.473
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	21.379.726.748	16.787.189.289
111	1. Tiền		18.079.726.748	11.287.189.289
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.300.000.000	5.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	48.180.000.000	36.080.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		300.000.000	300.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		47.880.000.000	35.780.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		107.765.475.748	95.874.760.200
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	74.818.368.950	63.570.830.802
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	18.776.095.586	18.553.513.504
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	27.094.523.740	27.073.928.422
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12.923.512.528)	(13.323.512.528)
140	IV. Hàng tồn kho	9	85.155.077.750	75.058.418.994
141	1. Hàng tồn kho		85.155.077.750	75.058.418.994
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.303.654.017	7.451.727.990
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	219.501.790	380.375.387
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.999.107.427	6.986.307.803
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	85.044.800	85.044.800
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		64.652.778.340	92.758.982.566
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		65.250.000	65.250.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	65.250.000	65.250.000
220	II. Tài sản cố định		13.067.722.842	12.285.144.772
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	13.067.722.842	12.285.144.772
222	- Nguyên giá		25.712.493.842	25.208.916.667
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.644.771.000)	(12.923.771.895)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		140.846.000	140.846.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(140.846.000)	(140.846.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	29.436.028.605	31.777.020.285
231	- Nguyên giá		34.885.980.825	37.105.980.825
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.449.952.220)	(5.328.960.540)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	21.135.520.433	21.135.520.433
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.428.000.000	48.428.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.292.479.567)	(27.292.479.567)
260	V. Tài sản dài hạn khác		948.256.460	27.496.047.076
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	948.256.460	1.262.742.636
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	-	26.233.304.440
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		334.436.712.603	324.011.079.039

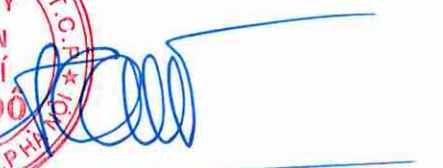
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		104.534.426.797	101.788.998.957
310	I. Nợ ngắn hạn		104.534.426.797	101.788.998.957
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	37.372.718.518	32.212.154.058
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	11.324.178.518	14.405.497.519
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	10.994.991	26.003.766
314	4. Phải trả người lao động		3.881.241.397	3.283.555.891
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	4.737.327.255	4.737.327.255
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	47.139.966.118	47.124.460.468
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		68.000.000	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		229.902.285.806	222.222.080.082
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	229.902.285.806	222.222.080.082
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		18.344.727.377	18.344.727.377
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(288.442.441.571)	(296.122.647.295)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(296.122.647.295)	(296.499.221.950)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		7.680.205.724	376.574.655
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		334.436.712.603	324.011.079.039


Lê Thị Nguyên
Người lập biểu


Nguyễn Thanh Bình
Phụ trách kế toán




Phan Minh Tâm
Giám đốc
Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	87.995.089.865	9.112.939.177
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		87.995.089.865	9.112.939.177
11	3. Giá vốn hàng bán	23	80.390.564.373	10.249.835.273
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.604.525.492	(1.136.896.096)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	9.022.545.159	1.007.036.030
22	6. Chi phí tài chính		1.022.795	(11.674.923)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.022.795	1.724.336
25	7. Chi phí bán hàng	25	2.745.080.460	18.066.600
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.661.107.618	(476.990.847)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.219.859.778	340.739.104
31	10. Thu nhập khác	27	460.870.886	90.929.173
32	11. Chi phí khác		524.940	16.438.389
40	12. Lợi nhuận khác		460.345.946	74.490.784
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.680.205.724	415.229.888
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>7.680.205.724</u>	<u>415.229.888</u>
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	154	8


Lê Thị Nguyên
Người lập biểu


Nguyễn Thanh Bình
Phụ trách kế toán



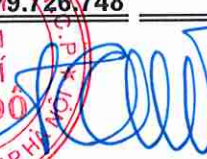

Phan Minh Tâm
Giám đốc
Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		7.680.205.724	415.229.888
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		756.991.792	766.605.176
03	- Các khoản dự phòng		(400.000.000)	(5.817.050.563)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.533.954.017)	(1.097.945.121)
06	- Chi phí lãi vay		1.022.795	1.724.336
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.504.266.294	(5.731.436.284)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		14.761.279.488	2.034.103.507
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(7.987.658.756)	828.679.028
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		2.677.427.840	10.843.846.547
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		475.359.773	85.439.561
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.022.795)	(1.724.336)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		16.429.651.844	8.058.908.023
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(1.307.578.182)	(20.200.795.959)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		181.409.091	90.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(40.700.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		28.600.000.000	13.073.589.041
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.321.054.706	2.841.612.532
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(11.905.114.385)	(4.194.685.295)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		68.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(380.061.890)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		68.000.000	(380.061.890)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		4.592.537.459	3.484.160.838
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		16.787.189.289	13.309.281.875
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	21.379.726.748	16.793.442.713


Lê Thị Nguyễn
Người lập biểu


Nguyễn Thanh Bình
Phụ trách kế toán


Phan Minh Tâm
Giám đốc
Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) là Công ty Cổ phần được thành lập theo nghị quyết số 1771/NQ-DKVN ngày 08/06/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103017950 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 15/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 07 tháng 07 năm 2022.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 42 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 41 người).

Lĩnh vực kinh doanh Kinh doanh bất động sản, tư vấn xây lắp các công trình.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Trong 6 tháng đầu năm 2025, lãi gộp của Công ty đạt 7,6 tỷ VND, trong khi cùng kỳ năm trước lỗ 1,13 tỷ VND. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Công ty đã thực hiện gói thầu cung cấp màng chống thấm cho các dự án của Công ty CP GEOVIETNAM dẫn đến doanh thu bán hàng hoá đạt 74,3 tỷ VND, giá vốn tương ứng là 68,79 tỷ VND. Cùng kỳ năm trước không có hoạt động này.
- Công ty cũng đã hoàn tất chuyển nhượng 01 căn hộ thuộc dự án Dolphin Plaza và 01 căn hộ thuộc dự án Sunshine và ghi nhận doanh thu 9,01 tỷ VND, giá vốn 7,04 tỷ VND. Cùng kỳ năm trước không có hoạt động này.
- Công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần TID và thu được khoản tiền lãi từ hoạt động đầu tư này là 7,67 tỷ VND (Thuyết minh 24). Kỳ trước không có nguồn thu này.

Bên cạnh đó, Công ty cũng ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do cùng kỳ năm trước hoàn nhập dự phòng lên tới 5,8 tỷ VND, trong khi kỳ nay chỉ hoàn nhập dự phòng 0,5 tỷ VND.

Tổng hợp các yếu tố nêu trên đã làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 7,68 tỷ VND, gấp 18,5 lần cùng kỳ năm trước.

Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty có các khoản nợ phải trả nhà cung cấp đã quá hạn thanh toán số tiền 14,36 tỷ VND; phải trả tiền cổ tức chưa trả số tiền 42,39 tỷ VND, lũy kế của Công ty là 288,44 tỷ VND. 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. Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục vì lý do sau:

- Công ty đã thu hồi hết khoản góp vốn đầu tư và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP TID và dự kiến sẽ tiếp tục thu hồi thêm khoản phải thu khách hàng này;
- Công ty trúng thầu hợp đồng cung cấp vật tư công trình và nghiệm thu được dự án như đã nêu ở đoạn trên;
- Công ty thành công trở thành nhà phân phối chính thức của Công ty TNHH GCP Việt Nam về việc cung cấp vật liệu chống thấm và Công ty tiếp tục ký được hợp đồng cung cấp vật liệu chống thấm cho khách hàng, đem lại nguồn thu trong tương lai.

Vì vậy, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

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

2.4 Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh nhận ủy thác: không trích lập dự phòng. Số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập báo cáo tài chính sẽ ghi giảm số phải trả đối tượng ủy thác.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc

giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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 năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó, khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

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

2.13 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 02 năm.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 03 năm.

2.14 Các khoản nợ phải trả

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

2.15 Vay

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

2.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí các dự án, công trình xây dựng 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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.20 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập;

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.21 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

2.22 Chi phí tài chính

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

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

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

2.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.25 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20 % đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.26 Lãi trên cổ phiếu

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

2.27 Các bên liên quan

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

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

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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Thông tin bộ phận

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động xây lắp phụ trợ, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.602.180.455	1.970.583.522
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.477.546.293	9.316.605.767
Các khoản tương đương tiền (i)	3.300.000.000	5.500.000.000
	21.379.726.748	16.787.189.289

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 3.300.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP với lãi suất 3,84%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	47.880.000.000	-	35.780.000.000	-
	47.880.000.000	-	35.780.000.000	-

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 3-12 tháng có tổng giá trị 47.880.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4% đến 5,9%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/06/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
- Công ty CP SDP	SDP	300.000.000		300.000.000	
		300.000.000	-	300.000.000	-

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Lê Văn Sinh	75.000.000	75.000.000
Trần Đức Anh	75.000.000	75.000.000
Tổng Quốc Trường	150.000.000	150.000.000
	300.000.000	300.000.000

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Tây Hà Nội	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty CP Dầu khí Bình Sơn	22.100.000.000	(4.232.943.880)	22.100.000.000	(4.232.943.880)
Công ty CP Đầu tư Hải Đăng	328.000.000	(59.535.687)	328.000.000	(59.535.687)
Công ty CP Khách sạn Lam Kinh	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP PEC Hà Nội (i)	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
	48.428.000.000	(27.292.479.567)	48.428.000.000	(27.292.479.567)

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

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

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/12/2024 như sau:

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

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	35.087.650.212	-	22.978.290.212	-
Công ty CP GEO Việt Nam	12.109.360.000	-	-	-
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	10.433.601.405	-	10.433.601.405	-
Công ty CP Địa ốc Phú Long (2)	7.830.000.000	-	7.830.000.000	-
Chi nhánh phía Bắc - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.985.107.586	-	2.985.107.586	-
Ban điều hành các dự án PVC tại phía Nam - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	1.331.703.392	-	1.331.703.392	-
Công ty CP Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí	397.877.829	-	397.877.829	-
Bên khác	39.730.718.738	(5.225.255.782)	40.592.540.590	(5.225.255.782)
Công ty CP TID (1)	19.604.536.064	(2.156.107.213)	19.604.536.064	(2.156.107.213)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc (2)	3.450.000.000	-	3.450.000.000	-
Công ty CP Nhân Bình	2.279.663.122	-	3.410.006.919	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (2)	1.897.500.000	-	1.897.500.000	-
Công ty CP Xây dựng điện VNECO4	823.901.110	-	1.323.901.110	-
Các khách hàng khác	11.675.118.442	(3.069.148.569)	10.906.596.497	(3.069.148.569)
	74.818.368.950	(5.225.255.782)	63.570.830.802	(5.225.255.782)

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

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

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

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

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

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	16.165.900.000	-	16.165.900.000	-
Công ty CP GEOVIETNAM (i)	16.165.900.000	-	16.165.900.000	-
Bên khác	2.610.195.586	(600.564.800)	2.387.613.504	(600.564.800)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Sông Đà Thăng Long	520.000.000	(520.000.000)	520.000.000	(520.000.000)
Các người bán khác	2.090.195.586	(80.564.800)	1.867.613.504	(80.564.800)
	18.776.095.586	(600.564.800)	18.553.513.504	(600.564.800)

(i) Khoản tiền đã trả cho Công ty CP GEOVIETNAM để đặt cọc giữ chỗ theo Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 3011/2021/HĐĐKĐC-GEO-DKĐĐ ngày 30/11/2021, Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 28.2022/HĐĐKĐC/GEO-DKĐĐ ngày 25/11/2022 và Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 1723/2023/HĐĐKĐC/GEO-DKĐĐ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn 6, phường Đông Tiến, Thanh Hóa.

7 PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi	200.158.494	-	168.668.274	-
Phải thu về tạm ứng	18.890.302.766	-	18.456.375.560	-
Ký cược, ký quỹ	388.660.439	-	397.710.439	-
Rút vốn của Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Hasky (i)	1.796.348.696	(1.796.348.696)	2.196.348.696	(2.196.348.696)
Ưng vốn cho dự án liên doanh với Công ty CP Thiên Phúc Gia (ii)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Phải thu khác	819.053.345	(301.343.250)	854.825.453	(301.343.250)
	27.094.523.740	(7.097.691.946)	27.073.928.422	(7.497.691.946)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Công ty CP Hasky (i)	1.796.348.696	(1.796.348.696)	2.196.348.696	(2.196.348.696)
Công ty CP Thiên Phúc Gia (ii)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Nguyễn Xuân Cương	2.944.489.526	-	2.944.489.526	-
Nguyễn Mạnh Hùng	2.466.825.558	-	2.466.825.558	-
Các đối tượng khác	14.886.859.960	(301.343.250)	14.466.264.642	(301.343.250)
	27.094.523.740	(7.097.691.946)	27.073.928.422	(7.497.691.946)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	65.250.000	-	65.250.000	-
	65.250.000	-	65.250.000	-

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

- Công ty đã rút vốn khỏi dự án "Khu du lịch sinh thái và dịch vụ Cừu Long" và Công ty Cổ phần Hasky chấp nhận trả toàn bộ số tiền 46 tỷ VND mà Công ty đã góp vào dự án.
- Trong kỳ Công ty đã thu được của Công ty Cổ phần Hasky 400 triệu VND. Số dư còn phải thu tại ngày 30/06/2025 liên quan đến dự án này là 1,79 tỷ VND. Dự kiến sẽ được thu hồi trong 6 tháng cuối năm 2025.

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

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

Ngày 16/09/2008, hai bên đã tiến hành họp và Công ty đã thể hiện quan điểm cụ thể như sau: "yêu cầu Công ty CP Hoàng Liên (nay là Công ty CP Thiên Phúc Gia) hoàn trả lại cho PVFC Land (nay là Công ty CP Dầu Khí Đông Đô) số tiền đã tạm ứng 7.000.000.000 VND và lãi được tính từ ngày 29/11/2007 theo lãi suất tiền gửi 06 tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại ngày thanh toán."

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

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

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

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

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

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

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

8 NỢ XẤU

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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu khách hàng	22.673.684.633	17.448.428.851	22.673.684.633	17.448.428.851
Công ty CP TID	19.604.536.064	17.448.428.851	19.604.536.064	17.448.428.851
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.458.245.941	-	1.458.245.941	-
Các đối tượng khác	1.610.902.628	-	1.610.902.628	-
b) Trả trước người bán	600.564.800	-	600.564.800	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Sông Đà Thăng Long	520.000.000	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	80.564.800	-	80.564.800	-
c) Phải thu khác	7.097.691.946	-	7.497.691.946	-
Công ty CP Hasky	1.796.348.696	-	2.196.348.696	-
Công ty CP Thiên Phúc Gia	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt	301.343.250	-	301.343.250	-
	30.371.941.379	17.448.428.851	30.771.941.379	17.448.428.851

9 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	18.354.546	-	18.354.546	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	78.379.093.627	-	63.829.050.753	-
Hàng hoá	6.757.629.577	-	11.211.013.695	-
- Căn hộ	2.162.922.876	-	7.101.783.480	-
- Hàng hóa khác	4.594.706.701	-	4.109.230.215	-
	85.155.077.750	-	75.058.418.994	-

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 (1)	24.008.689.214	20.881.307.155
- Dự án Nhiệt điện sông Hậu 1 (2)	16.345.262.544	16.345.262.544
- Dự án Chung cư Trần Anh - Long An (3)	18.448.727.140	18.130.927.140
- Dự án Đường ĐT 285B (4)	12.897.694.285	6.023.339.176
- Các dự án khác	6.678.720.444	2.448.214.738
	78.379.093.627	63.829.050.753

(1) Công ty đã ký hợp đồng thi công xây lắp với Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) bao gồm 03 hợp đồng là Hợp đồng số 0101/HĐTC/CNPB-PVC Đông Đô ngày 16/06/2015, Hợp đồng số 32/2016/HĐKT/PVC/PVC Đông Đô và Hợp đồng số 38/2016/HĐKT/PVC/PVC Đông Đô ngày 25/07/2016, trong đó:

- Phạm vi công việc: Xây dựng nhà điều khiển, gia cố tuyến đề và các công trình phụ trợ;
- Tổng giá trị các hợp đồng: 169.236.587.336 VND;
- Tiến độ thi công: Đã thực hiện được trên 50% giá trị theo Hợp đồng;
- Tình trạng dự án: Hiện công trình đã thi công giai đoạn cuối, công ty đang thực hiện nốt giai đoạn sơn nhà tách nước thạch cao để thực hiện lập hồ sơ quyết toán công trình.

(2) Công ty đã ký hợp đồng số XD02C/SH1-PVC-PVC.Đông Đô ngày 10/10/2016 với Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC), trong đó:

- Phạm vi công việc: Gia công lắp dựng cốt thép móng, các hạng mục bê tông sàn và một số hạng mục phụ khác;
- Tổng giá trị hợp đồng: 24.153.652.936 VND;
- Tiến độ thi công: Đã hoàn thành.
- Tình trạng dự án: Dự án phát sinh một số hạng mục ngoài dự toán ban đầu không có trong thiết kế, đang trong quá trình quyết toán phần khối lượng ngoài hợp đồng.

(3) Công ty đã ký các Hợp đồng thi công xây lắp với Công ty Cổ phần Bất động sản Trần Anh Long An, trong đó:

- Phạm vi công việc: Xây dựng nhà phố thương mại và Block chung cư;
- Tổng giá trị hợp đồng: 107.156.841.708 VND;
- Tiến độ thi công: Đã hoàn thành.
- Tình trạng dự án: Dự án đang trong quá trình quyết toán với chủ đầu tư.

Tính đến ngày 30/06/2025, hợp đồng và dự toán cho các công trình này vẫn đang được xem xét, điều chỉnh nên Ban Giám đốc Công ty chưa đánh giá được các công trình này có cần thiết phải trích lập dự phòng hay không.

(4) Công ty đã ký các Hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Nhân Bình, trong đó:

- Phạm vi công việc: Xây dựng đường và các hạng mục thoát nước, an toàn giao thông ĐT285B;
- Tổng giá trị hợp đồng: 29.878.217.000 VND;
- Thời gian thi công dự kiến: 12 tháng;
- Tiến độ thi công: Công ty đã hoàn thành hạng mục thoát nước, nền đường;

Ngày 21/07/2025 công ty có công văn gửi tới công ty CP Nhân Bình về việc sẽ tạm dừng thực hiện hợp đồng do việc giải phóng mặt bằng chậm, kéo dài tiến độ thi công dẫn đến làm tăng chi phí thực hiện dự án.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa	71.292.507	64.654.806
Công cụ dụng cụ xuất dùng	136.784.249	275.556.115
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.425.034	40.164.466
	219.501.790	380.375.387
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	142.485.427	102.011.965
Chi phí sửa chữa	805.771.033	1.160.730.671
	948.256.460	1.262.742.636

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	15.215.424.248	2.425.029.259	3.824.891.419	3.743.571.741	25.208.916.667
Mua trong kỳ	-	-	1.307.578.182	-	1.307.578.182
Thanh lý nhượng bán	-	-	(804.001.007)	-	(804.001.007)
Số dư cuối kỳ	15.215.424.248	2.425.029.259	4.328.468.594	3.743.571.741	25.712.493.842
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.305.440.487	1.049.868.248	3.824.891.419	3.743.571.741	12.923.771.895
Khấu hao trong kỳ	197.893.146	236.302.926	90.804.040	-	525.000.112
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(804.001.007)	-	(804.001.007)
Số dư cuối kỳ	4.503.333.633	1.286.171.174	3.111.694.452	3.743.571.741	12.644.771.000
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	10.909.983.761	1.375.161.011	-	-	12.285.144.772
Tại ngày cuối kỳ	10.712.090.615	1.138.858.085	1.216.774.142	-	13.067.722.842

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 6.826.462.153 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 7.315.427.689 VND).

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Văn phòng cho thuê VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	37.105.980.825	37.105.980.825
Giảm do chuyển sang hàng tồn kho (i)	(2.220.000.000)	(2.220.000.000)
Số dư cuối kỳ	34.885.980.825	34.885.980.825
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	5.328.960.540	5.328.960.540
Khấu hao trong kỳ	231.991.680	231.991.680
Thanh lý, nhượng bán	(111.000.000)	(111.000.000)
Số dư cuối kỳ	5.449.952.220	5.449.952.220
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	31.777.020.285	31.777.020.285
Tại ngày cuối kỳ	29.436.028.605	29.436.028.605

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

Bất động sản đầu tư đang cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 908.066.017 VND (6 tháng năm 2024 là 1.134.293.964 VND) (Thuyết minh 22).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (i)	-	26.233.304.440
	-	26.233.304.440

(i) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh 0211/2010/HĐHTKD ngày 02/11/2010 ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần TID ("TID"):

- Mục đích đầu tư: Xây dựng công trình Dolphin Plaza tại số 28 đường Trần Bình, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội;
- Tổng giá trị hợp đồng: 268.706.631.405 VND, trong đó vốn góp giá trị quyền sử dụng đất là 189.793.800.000 VND và góp bằng tiền là 79.033.520.990 VND;
- Hình thức góp vốn:
 - ❖ Theo cam kết trong hợp đồng, Công ty sẽ góp 51.054.259.967 VND. Trong đó, giá trị lợi thế khai thác quyền sử dụng lô đất là 36.060.822.000 VND và giá trị vốn bằng tiền là 14.993.437.967 VND tương ứng với tỷ lệ 19% khoản vốn góp bằng tiền vào dự án;
 - ❖ Ngày 18/01/2015, Công ty đã ký kết Phụ lục số 03 kèm theo của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD với TID để rút một phần vốn góp với giá trị 13.953.720.233 VND khỏi dự án dẫn đến tỷ lệ vốn bằng tiền còn lại là 1,6% và tổng giá trị vốn góp còn lại tại Dự án là 37.100.539.734 VND;

- Phân chia lợi ích: Công ty được chia 1,6% lợi nhuận kinh doanh từ khai thác dự án;
- Thanh toán:
 - ❖ Công ty đã nhận chuyển nhượng 154 m² phần diện tích khu dịch vụ thương mại trị giá 3.527.682.675 VND từ TID theo Phụ lục số 04 của Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại số DP/HĐ/TID-PVFC Land ký ngày 18/01/2017. Số tiền này được thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ với Hợp đồng hợp tác kinh doanh ban đầu (khoản rút vốn 13.953.720.233 VND đã nêu trên, thực thu về bằng tiền là 10.426.037.558 VND).
 - ❖ Ngày 23/12/2022, Công ty đã nhận 3 căn hộ với tổng trị giá 9.867.235.294 VND theo biên bản thỏa thuận về xử lý nghĩa vụ thanh toán số 5010-3/2022/ĐĐ-HP-TID, 5000-3/2022/ĐĐ-HP-TID và 4990-1/2022/ĐĐ-HP-TID ngày 23/12/2022. Giá trị 3 căn hộ này được thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ với Hợp đồng hợp tác kinh doanh ban đầu.
 - ❖ Ngày 16/01/2024 và ngày 05/02/2024 Công ty đã nhận được 500.000.000 VND mỗi lần.
 - ❖ Ngày 20/01/2025, Công ty và TID đã ký biên bản bù trừ với khoản phải trả người bán số tiền 7.566.201.080 VND (xem thuyết minh số 15).

Ngày 21/01/2025, Công ty và TID đã ký biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh và trong kỳ Công ty đã thu hồi toàn bộ phần vốn đã góp và thu được khoản tiền lãi là 7,67 tỷ VND.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	3.029.472.459	3.029.472.459	341.888.027	341.888.027
Công ty CP Địa ốc Phú Long	341.888.027	341.888.027	341.888.027	341.888.027
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	2.687.584.432	2.687.584.432	-	-
Bên khác	34.343.246.059	34.343.246.059	31.870.266.031	31.870.266.031
Công ty CP TID	-	-	7.566.201.658	7.566.201.658
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng Vương	4.183.316.006	4.183.316.006	4.224.877.396	4.224.877.396
Công ty TNHH GCP Việt Nam	3.421.210.363	3.421.210.363	2.384.712.000	2.384.712.000
Công ty CP Vải địa kỹ thuật Việt Nam	10.305.684.000	10.305.684.000	-	-
Các người bán khác	16.433.035.690	16.433.035.690	17.694.474.977	17.694.474.977
	37.372.718.518	37.372.718.518	32.212.154.058	32.212.154.058
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty CP TID	-	-	7.566.201.658	7.566.201.658
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng Vương	4.183.316.006	4.183.316.006	4.224.877.396	4.224.877.396
Các người bán khác	10.177.102.226	10.177.102.226	11.350.549.640	11.350.549.640
	14.360.418.232	14.360.418.232	23.141.628.694	23.141.628.694

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan	2.201.758.784	2.201.758.784
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu Khí Việt Nam	2.201.758.784	2.201.758.784
Bên khác	9.122.419.734	12.203.738.735
Công ty CP Bất động sản Trần Anh Long An	6.329.410.934	6.329.410.934
Công ty CP Mặt dựng CAG	-	2.781.318.400
Ông Nguyễn Duy Sơn và Bà Trần Thị Thắm	2.793.000.000	2.793.000.000
Các khách hàng khác	8.800	300.009.401
	11.324.178.518	14.405.497.519

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí các dự án, công trình xây dựng (i)	4,737,327,255	4,737,327,255
	4,737,327,255	4,737,327,255

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

19 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	398.618.222	434.385.666
Bảo hiểm xã hội	91.519.500	91.672.500
Bảo hiểm y tế	16.645.500	16.978.500
Bảo hiểm thất nghiệp	7.178.000	7.190.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.360.836.636	3.359.836.636
Cổ tức lợi nhuận phải trả	42.395.708.067	42.395.708.067
Nhận tiền ủy thác mua cổ phiếu (i)	300.000.000	300.000.000
Phải trả khác	569.460.193	518.689.099
	47.139.966.118	47.124.460.468
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Tiền cổ tức phải trả	42.395.708.067	42.395.708.067
	42.395.708.067	42.395.708.067
Trong đó: Bên liên quan		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.093.493.067	2.093.493.067
	2.093.493.067	2.093.493.067

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025 VND	Tỷ lệ	01/01/2025 VND	Tỷ lệ
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	174.334.750.000	34,87%	174.334.750.000	34,87%
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	33.960.000.000	6,79%	33.960.000.000	6,79%
Các cổ đông khác	291.705.250.000	58,34%	291.705.250.000	58,34%
	500.000.000.000	100%	500.000.000.000	100%

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

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	42.395.708.067	44.279.697.569
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	42.395.708.067	44.279.697.569

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	18.344.727.377	18.344.727.377
	18.344.727.377	18.344.727.377

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

Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.097.461.236	1.126.145.460
Từ 1 năm đến 5 năm	1.704.960.000	2.012.545.476

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>6 tháng đầu năm 2025</u>	<u>6 tháng đầu năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.638.248.552	7.363.704.537
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà ở	828.603.054	1.134.293.964
Doanh thu bán bất động sản	9.014.619.964	-
Doanh thu bán hàng hóa	74.306.982.362	-
Doanh thu khác	206.635.933	614.940.676
	<u>87.995.089.865</u>	<u>9.112.939.177</u>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

55.815.500.000 -

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>6 tháng đầu năm 2025</u>	<u>6 tháng đầu năm 2024</u>
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	3.580.933.562	9.134.999.355
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà ở	359.872.111	597.895.057
Giá vốn bán bất động sản	7.047.860.604	-
Giá vốn hàng hóa	68.790.554.323	-
Giá vốn khác	611.343.773	516.940.861
	<u>80.390.564.373</u>	<u>10.249.835.273</u>

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
Tổng giá trị mua vào:
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

2.687.584.432 -

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.352.544.926	1.007.036.030
Doanh thu hoạt động tài chính khác (i)	7.670.000.233	-
	9.022.545.159	1.007.036.030

(i) Khoản lãi từ góp vốn thực hiện dự án Dolphin Plaza theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh 0211/2010/HĐHTKD ngày 02/11/2010 ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần TID ("TID") (xem thuyết minh 14).

25 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	643.789.633	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.395.478.181	18.066.600
Chi phí khác bằng tiền	705.812.646	-
	2.745.080.460	18.066.600

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.781.671.091	3.913.406.930
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	158.804.822	183.631.887
Chi phí khấu hao tài sản cố định	288.697.186	310.026.093
Thuế, phí và lệ phí	16.395.955	4.226.365
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	(400.000.000)	(5.803.651.304)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.300.136.794	514.052.412
Chi phí khác bằng tiền	515.401.770	401.316.770
	6.661.107.618	(476.990.847)

27 THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	181.409.091	90.909.091
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	279.459.842	-
Thu nhập khác	1.953	20.082
	460.870.886	90.929.173

28 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.713.446.364	415.229.888
Các khoản điều chỉnh tăng	-	5.438.389
- <i>Phạt chậm nộp bảo hiểm</i>		5.438.389
Thu nhập chịu thuế TNDN	5.713.446.364	420.668.277
Chuyển lỗ các năm trước	(5.713.446.364)	(420.668.277)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(85.044.800)	(85.044.800)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	(85.044.800)	(85.044.800)
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.966.759.360	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.966.759.360	-
Chuyển lỗ các năm trước	(1.966.759.360)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(85.044.800)	(85.044.800)

29 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	7.680.205.724	415.229.888
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	7.680.205.724	415.229.888
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	154	8

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

30 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.819.953.121	4.630.109.725
Chi phí nhân công	6.423.582.591	4.251.456.667
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	334.395.116	306.726.005
Chi phí khấu hao tài sản cố định	756.991.792	766.605.176
Thuế, phí và lệ phí	16.395.955	4.226.365
Chi phí dự phòng	(400.000.000)	(5.803.651.304)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.695.909.919	4.165.487.408
Chi phí khác bằng tiền	1.861.151.904	441.382.414
	28.508.380.398	8.762.342.456

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

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

32 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Công ty mẹ
Ban Điều hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Chi nhánh phía Bắc - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Ban điều hành các dự án PVC tại phía Nam - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Công ty CP GEOVIETNAM	Thành viên HĐQT Công ty là người đại diện pháp luật của Công ty CP
Công ty CP Kết Cấu kim loại và lắp máy dầu khí	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Công ty CP Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	55.815.500.000	-
Công ty CP GEOVIETNAM	55.815.500.000	
Mua hàng hóa, dịch vụ	2.687.584.432	-
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	2.687.584.432	

Chức vụ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chủ tịch HĐQT	238.137.000	209.218.668
Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	263.866.000	231.986.068
Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	224.692.000	198.332.468
Thành viên HĐQT	9.000.000	18.000.000
Thành viên HĐQT	9.000.000	18.000.000
Phó giám đốc	193.473.000	170.565.155
Trưởng ban Kiểm soát	191.807.000	163.897.868
Kiểm soát viên	4.500.000	9.000.000
Kiểm soát viên	4.500.000	9.000.000

33 SỐ LIÊU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của 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. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025