

Số: 41/2026/CV-PW
V/v: Công bố thông tin về Báo cáo tài
chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI.

Thực hiện quy định tại Mục b, Khoản 1, Điều 10 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Năm 2025 với Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí**

- Mã chứng khoán: **PWA**

- Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, phố Thành Công, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Điện thoại: 0243.7474.510

Fax: 0243.843.1942

2. Nội dung thông tin công bố:

BCTC Năm 2025

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

BCTC hợp nhất (TCNY có Công ty con);

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

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

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025)

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

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

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

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

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 16/03/2026 tại địa chỉ www.petrowaco.vn, mục Quan hệ cổ đông ⇒ Thông báo.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCK.

Đính kèm:

- BCTC năm 2025 đã được kiểm toán;
- Văn bản số 40/2026/CV-PW ngày 16/03/2026 giải trình LN sau thuế TNDN tại báo cáo KQKD của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI UQCBT**



Dương Thị Lệ

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công,
P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên
Ông Lê Minh Đức	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Vũ Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 31/12/2025)
Ông Nguyễn Thái Hoàng	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/8/2025, miễn nhiệm ngày 31/12/2025) Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 31/12/2025)
Bà Trần Thị Kim Oanh	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 31/12/2025)
Bà Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 5/3/2025)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 phán 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 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 tuân thủ 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. 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.

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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ



Vũ Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 5 tháng 03 năm 2026

Số: *1203.01* -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày *12* tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 05 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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 theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại mục V.5, Năm 2024, Công ty đã ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tạm chia của dự án C1 Thành Công theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công. Số liệu phân chia lợi nhuận chính thức liên danh sẽ căn cứ theo kết quả kiểm toán dự án, số liệu thu chi còn lại của dự án, công việc dự án và sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ý kiến kiểm toán của Chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



Trần Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Phạm Thị Thu Hà
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5382-2025-034-1



Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		148.032.592.863	148.580.195.930
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	36.840.846.787	27.896.046.592
1. Tiền	111		4.340.846.787	2.896.046.592
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.500.000.000	25.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		26.759.870.318	25.486.005.743
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	26.759.870.318	25.486.005.743
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		28.868.641.751	37.267.499.157
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3.	23.706.121.827	27.515.255.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	1.907.607.317	1.927.490.455
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	22.415.061.018	23.843.835.863
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6.	(19.160.148.411)	(16.019.082.866)
IV. Hàng tồn kho	140		54.499.425.706	56.169.992.401
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	54.499.425.706	56.169.992.401
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.063.808.301	1.760.652.037
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10.	1.908.493	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.061.899.808	1.760.652.037
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		51.370.983.036	54.366.524.165
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		37.747.232.357	40.282.455.389
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	33.801.840.151	36.337.063.183
- Nguyên giá	222		50.051.320.726	50.051.320.726
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.249.480.575)	(13.714.257.543)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3.945.392.206	3.945.392.206
- Nguyên giá	228		4.119.592.206	4.119.592.206
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(174.200.000)	(174.200.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	3.004.107.135	2.970.645.998
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	4.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(995.892.865)	(1.029.354.002)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.619.643.544	11.113.422.778
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	10.619.643.544	11.113.422.778
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		199.403.575.899	202.946.720.095

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		122.544.416.465	129.943.975.831
I. Nợ ngắn hạn	310		101.087.185.427	108.486.744.793
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	7.710.192.165	9.371.884.978
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	-	14.437.997.150
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	350.803.894	355.288.801
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	14.845.916.690	14.257.587.289
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	76.034.625.130	67.781.411.727
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.	2.000.000.000	2.000.000.000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		145.647.548	282.574.848
II. Nợ dài hạn	330		21.457.231.038	21.457.231.038
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	21.457.231.038	21.457.231.038
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		76.859.159.434	73.002.744.264
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17.	76.859.159.434	73.002.744.264
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.260.199.568	9.260.199.568
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		268.565.226	268.565.226
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(32.669.605.360)	(36.526.020.530)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(36.526.020.530)	(34.077.841.860)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		3.856.415.170	(2.448.178.670)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		199.403.575.899	202.946.720.095

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Dương Thị Lệ

Kế toán trưởng

Trần Hương Liên

Tổng Giám đốc



Vũ Mạnh Hùng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	25.086.817.503	11.103.042.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		25.086.817.503	11.103.042.636
4. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	11	VI.2.	10.177.852.176	10.486.167.303
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		14.908.965.327	616.875.333
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	1.473.988.332	8.466.348.242
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	108.483.308	(90.759.486)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		141.944.445	246.410.351
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	9.220.371.561	11.281.571.895
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		7.054.098.790	(2.107.588.834)
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	1.543.402.770	101
12. Chi phí khác	32	VI.6.	1.023.127	6.240.657
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		1.542.379.643	(6.240.556)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		8.596.478.433	(2.113.829.390)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		8.596.478.433	(2.113.829.390)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	385,6	(245)

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Lệ



Trần Hương Liên



Vũ Mạnh Hùng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.596.478.433	(2.113.829.390)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.535.223.032	2.558.323.293
- Các khoản dự phòng	03		3.107.604.408	5.514.601.908
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.473.988.332)	(8.466.348.242)
- Chi phí lãi vay	06		141.944.445	246.410.351
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.907.261.986	(2.260.842.080)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.964.063.520	11.963.841.670
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.670.566.695	1.210.840.317
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(10.345.002.612)	1.263.446.259
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		491.870.741	1.641.823.329
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(542.728.995)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(14.018.883)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(136.927.300)	(465.520.311)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		10.551.833.030	12.796.841.306
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.273.864.575)	(3.690.448.853)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.466.468.902	1.116.187.527
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		192.604.327	(2.574.261.326)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(2.000.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.799.637.162)	(4.986.599.567)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.799.637.162)	(6.986.599.567)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		8.944.800.195	3.235.980.413
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27.896.046.592	24.660.066.179
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	36.840.846.787	27.896.046.592

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Lệ



Trần Hương Liên



Vũ Mạnh Hùng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 ngày 25/08/2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 14 ngày 06/01/2026.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 06/01/2026 thì vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UPCOM với mã giao dịch là PWA.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung; dịch vụ môi giới mua bán nhà;

Trụ sở Công ty tại: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội.

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. Riêng chu kỳ hoạt động kinh doanh xây dựng nhà chung cư để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí - Ban điều hành dự án 97 - 99 Láng Hạ	97 - 99 phố Láng Hạ, phường Đống Đa, TP Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí tại TP Hồ Chí Minh	Số 10, Phố Quang, phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí - Ban điều hành dự án 59- 63 Huỳnh Thúc Kháng	59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, TP Hà Nội

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 19 người (Tại ngày 31/12/2024: 18 người).

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, và 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 hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Công ty và các Chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Chi nhánh và giữa các Chi nhánh với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận 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 (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3. Nguyên tắc kế toán 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản nợ phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận 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 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 hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được 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 và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ**7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

228
T
H
D
A
T
P

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy tính, quyền sử dụng đất.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
Phần mềm kế toán	05

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước 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 trả trước bao gồm: công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và khoản chi phí trả trước tiền thuê đất của dự án 97-99 Láng Hạ.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các loại công cụ dụng cụ xuất dùng phân bổ trong 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ trên 12 tháng và chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng trả trước của Dự án 97 - 99 Láng Hạ phân bổ cho phần diện tích thu tiền thuê đất và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay, được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và trích trước chi phí thi công Dự án 97-99 Láng Hạ. Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ theo hợp đồng vay quy định trả lãi vay nhưng thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí thi công Dự án 97-99 Láng Hạ được ghi nhận căn cứ vào hồ sơ nghiệm thu khối lượng là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty bao gồm doanh thu bán nhà dự án, doanh thu cung cấp dịch vụ thu phí để xe.

Doanh thu hoạt động tài chính là doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) 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;
- Công ty 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 tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính. Chi phí tài chính là dự phòng tổn thất đầu tư.

15. Các nghĩa vụ về thuế***Thuế giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 17% trên lợi nhuận chịu thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về 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 thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

17. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có hter là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

18. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	4.340.846.787	2.896.046.592
Tiền mặt	223.935.728	643.573.051
Tiền gửi ngân hàng	4.116.911.059	2.252.473.541
Các khoản tương đương tiền	32.500.000.000	25.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	32.500.000.000	25.000.000.000
Cộng	36.840.846.787	27.896.046.592

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, lãi suất theo quy định tại từng hợp đồng tiền gửi, các hợp đồng tự động đáo hạn.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (*)	26.759.870.318	26.759.870.318	25.486.005.743	25.486.005.743
Tổng cộng	26.759.870.318	26.759.870.318	25.486.005.743	25.486.005.743

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,3%/năm. Hợp đồng tự động đáo hạn. Trong đó giá trị khoản tiền gửi với số tiền 21.759.870.318 đồng là khoản thu được từ kinh phí bảo trì dự án 97-99 Láng Hạ.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen (i)	1.500.000.000	(995.892.865)	1.500.000.000	(1.029.354.002)
Công ty CP Xăng dầu đầu khí Phú Thọ (ii)	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Tổng cộng	4.000.000.000	(995.892.865)	4.000.000.000	(1.029.354.002)

(i) Là khoản đầu tư nắm giữ 150.000 cổ phần, tương ứng 12,4 % vốn điều lệ của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen.

(ii) Là khoản đầu tư nắm giữ 250.000 cổ phần tương ứng với 5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xăng dầu đầu khí Phú Thọ.

(*) Tại thời điểm 31/12/2025, tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch trên thị trường hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 28/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/5/2025, thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nguồn nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen, Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ. Tuy nhiên đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thực hiện được.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các đối tác cá nhân liên quan đến dự án Hòa Bình (1)	1.597.916.667	(1.597.916.667)	1.597.916.667	(1.597.916.667)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍĐịa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (2)	6.491.731.327	(6.491.731.327)	6.491.731.327	(6.491.731.327)
Công ty CP Quản lý và Phát triển Nhà dầu khí Miền Nam (3)	443.153.759	(443.153.759)	545.155.986	(443.153.759)
Công ty CP Xây dựng 2 Bắc Nam	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh bất động sản Đông Dương	937.012.000	-	937.012.000	-
Các đối tượng khác	13.111.308.074	(32.240.500)	16.818.439.725	-
Cộng	23.706.121.827	(8.565.042.253)	27.515.255.705	(8.532.801.753)

(1) Là số tiền phạt chậm nộp phải thu các đối tác liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hòa Bình.

(2) Đây là số tiền phải thu về bàn giao chi phí dự án Công ty sang Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình khi thực hiện dự án "Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình" theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, giá trị khoản tiền phải thu tương đương 80% chi phí dự án quyết toán và đã được trích lập dự phòng 100%.

(3) Phải thu đối tác do làm mất thiết bị trạm điện của Công ty từ năm 2015. Công ty đã trích lập dự phòng khoản công nợ nêu trên.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Cơ sở Chăm sóc hoa kiềng Sadec Mai Hồng Sen	489.405.600	(489.405.600)	489.405.600	(489.405.600)
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	(366.634.800)	366.634.800	-
Các đối tượng khác	1.051.566.917	(401.481.547)	1.071.450.055	-
Cộng	1.907.607.317	(1.257.521.947)	1.927.490.455	(489.405.600)

5. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Các khoản phải thu khác	22.415.061.018	(9.337.584.211)	23.843.835.863	(6.996.875.513)
Thuế GTGT	-	-	1.138.391.993	-
Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (1)	11.703.543.489	(8.192.480.443)	11.703.543.489	(5.851.771.745)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Lãi dự thu tiền gửi từ kinh phí bảo trì	-	-	42.212.076	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	133.695.890	-	83.964.384	-
Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	1.057.000.000	(1.057.000.000)	1.057.000.000	(1.057.000.000)
Công ty CP Đầu tư xây dựng - Cienco 1 (2)	7.468.848.386	-	7.468.848.386	-
Phải thu kinh phí bảo trì (3)	522.318.789	-	-	-
Các đối tượng khác	1.022.207.865	(88.103.768)	1.792.342.517	(88.103.768)
Tạm ứng	507.446.599	-	557.533.018	-
Cộng	22.415.061.018	(9.337.584.211)	23.843.835.863	(6.996.875.513)

(1) Là khoản góp vốn liên doanh với Công ty Cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/PWA-TT ngày 20/05/2020 về việc xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ phải góp 45%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ tương ứng. Tại ngày 23/3/2023 hai bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và thống nhất rằng trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký thanh lý hợp đồng phải hoàn trả toàn bộ số tiền 14.075.391.520 đồng (trong đó bao gồm: Chi phí mà Công ty CP Bất động sản Dầu khí góp: 13.153.543.489 đồng, Chi phí sử dụng vốn cho lợi thế dự án: 921.848.031 đồng). Từ thời điểm thanh lý hợp đồng đến ngày 31/12/2025, Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng.

(2) Khoản lợi nhuận sau thuế được phân chia theo ghi nhận số liệu tạm tính cho các bên theo biên bản hợp liên danh nhà C1 Thành Công số 055/BBLĐ ngày 10/12/2024 với số tiền 7.468.848.386 đồng. Số liệu phân chia lợi nhuận chính thức liên danh sẽ căn cứ theo kết quả kiểm toán dự án, số liệu thu chi còn lại của dự án, công việc dự án và sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, tài chính khác theo quy định của pháp luật.

(3) Tiền kinh phí bảo trì phần diện tích bao gồm 19,7 m² diện tích thương mại - Dịch vụ tại tầng 1 và 884,9 m² diện tích thương mại - Dịch vụ tại tầng hầm B1 thuộc sở hữu của Công ty theo công văn số 201/2025/CV-CN97 - 99LH ngày 9/12/2025.

6. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	8.565.042.253	-	8.532.801.753	-
Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình	6.491.731.327	-	6.491.731.327	-
Các đối tác cá nhân liên quan dự án Hòa Bình	1.597.916.667	-	1.597.916.667	-
Công ty CP quản lý và phát triển nhà dầu khí Miền Nam	443.153.759	-	443.153.759	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các cá nhân liên quan đến dự án Tân Thành	32.240.500	-	-	-
Trả trước cho người bán	1.257.521.947	-	489.405.600	-
Cơ sở Chăm sóc hoa kiểng Sadec Mai Hồng Sen	489.405.600	-	489.405.600	-
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư chuyên trách huyện Lương Sơn	300.000.000	-	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	-	-	-
Các đối tượng khác	101.481.547	-	-	-
Phải thu khác	12.848.647.257	3.511.063.046	12.848.647.257	5.851.771.744
Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc	11.703.543.489	3.511.063.046	11.703.543.489	5.851.771.744
Phan Như Tuấn	70.000.000	-	70.000.000	-
Phạm Hữu Trung	300.000.000	-	300.000.000	-
Phạm Thị Thu Hà	38.000.000	-	38.000.000	-
Lê Danh Trung	200.000.000	-	200.000.000	-
Phạm Văn Chung	449.000.000	-	449.000.000	-
Các đối tượng khác	88.103.768	-	88.103.768	-
Cộng	22.671.211.457	3.511.063.046	21.870.854.610	5.851.771.744

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	54.499.425.706	-	56.169.992.401	-
Dự án 97-99 Láng Hạ (1)	25.065.634.532	-	27.607.381.307	-
Dự án Tân Thành (2)	7.609.903.501	-	7.549.460.941	-
Dự án Hòa Bình (3)	366.634.800	-	366.634.800	-
Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (4)	21.457.252.873	-	20.646.515.353	-
Cộng	54.499.425.706	-	56.169.992.401	-

(1) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 97-99 Láng Hạ phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án tương ứng các sản thương mại chưa bán hết.

(2) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Theo biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/3/2008, Công ty đã chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí nhận lại 16.349 m² của dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đã ghi nhận doanh thu, giá vốn vào năm 2008. Tuy nhiên các hồ sơ pháp lý liên quan đến việc chuyển giao chưa được hoàn thành. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc bàn giao trên.

(3) Số dư phản ánh phần chi phí Công ty đã chi cho Dự án Hòa Bình nhưng chưa được quyết toán với Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, Công ty sẽ bàn giao giá trị dự án sang pháp nhân mới là Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình tính theo tỷ lệ bằng 80% tổng chi phí dự án. Hai bên đã thực hiện công tác bàn giao dự án và đã xác định tổng giá trị dự án đến thời điểm bàn giao là 8.481.298.959 VND, trong đó phần giá trị dự án đã bàn giao sang cho Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình là 8.114.664.159 VND.

(4) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng phản ánh chi phí hoạt động của Ban điều hành Dự án 59 -63 Huỳnh Thúc Kháng trong năm 2019. Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 với Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo Quyết định 5140/QĐ-UBND ngày 2/10/2009 của UBND TP Hà Nội.

28.
T
H
A
D
N
A

CÔNG TY CP BÁT ĐÔNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
					Cộng	
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2025	45.824.548.889	1.423.287.728	2.656.367.775	147.116.334	50.051.320.726	
Số dư ngày 31/12/2025	45.824.548.889	1.423.287.728	2.656.367.775	147.116.334	50.051.320.726	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2025	11.093.600.540	384.847.610	2.088.693.059	147.116.334	13.714.257.543	
Khấu hao trong năm	2.258.456.991	147.673.317	129.092.724	-	2.535.223.032	
Phân loại lại	173.346.503	(9.495.750)	(163.850.753)	-	-	
Số dư ngày 31/12/2025	13.525.404.034	523.025.177	2.053.935.030	147.116.334	16.249.480.575	
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	34.730.948.349	1.038.440.118	567.674.716	-	36.337.063.183	
Tại ngày 31/12/2025	32.299.144.855	900.262.551	602.432.745	-	33.801.840.151	

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.512.556.836 đồng (Tại thời điểm 31/12/2024 là: 1.512.556.836 đồng)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	3.945.392.206	174.200.000	4.119.592.206
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2025	3.945.392.206	174.200.000	4.119.592.206
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2025	-	174.200.000	174.200.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2025	-	174.200.000	174.200.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	3.945.392.206	-	3.945.392.206
Tại ngày 31/12/2025	3.945.392.206	-	3.945.392.206

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 174.200.000 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 174.200.000 đồng)

10. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.908.493	-
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.908.493	-
b) Dài hạn	10.619.643.544	11.113.422.778
Tiền thuê đất trả trước của Dự án 97-99 Láng Hạ	9.896.059.659	11.052.574.728
Kinh phí bảo trì hầm B2, B3	688.812.727	-
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	34.771.158	60.848.050
Cộng	10.621.552.037	11.113.422.778

11. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.225.179.356	6.225.179.356	6.225.179.356	6.225.179.356
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	-	-	1.418.691.090	1.418.691.090
Các đối tượng khác	1.485.012.809	1.485.012.809	1.728.014.532	1.728.014.532
Cộng	7.710.192.165	7.710.192.165	9.371.884.978	9.371.884.978

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 (Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Dự án 97-99 Láng Hạ	-	13.370.451.150
Dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành	-	1.067.546.000
Cộng	-	14.437.997.150

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
<i>Phải nộp</i>				
Thuế TNDN	280.062.830	-	-	280.062.830
Thuế thu nhập cá nhân	75.225.971	86.919.873	91.404.780	70.741.064
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	19.910.678	19.910.678	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	5.000.000	5.000.000	-
Cộng	355.288.801	111.830.551	116.315.458	350.803.894

14. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
<i>Trích trước chi phí thi công dự án 97-99 Láng Hạ</i>	<i>13.800.865.202</i>	<i>14.124.698.400</i>
Chi phí tư vấn	2.620.756.432	2.620.756.432
Chi phí xây dựng	4.597.983.285	4.921.816.483
Chi phí khác	6.582.125.485	6.582.125.485
<i>Trích trước chi phí lãi vay phải trả</i>	<i>132.888.889</i>	<i>132.888.889</i>
Các đối tượng khác	132.888.889	132.888.889
Trích trước chi phí khác	912.162.599	-
Cộng	14.845.916.690	14.257.587.289

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

15. Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Trường Đại học Thăng Long (i)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000

(i) Theo hợp đồng vay dưới dạng Hợp đồng ủy thác vốn số 02/HĐUTV ngày 28/02/2012 giữa Trường Đại học Thăng Long và Công ty, mục đích ủy thác là hỗ trợ, hợp tác, sinh lời trên nguyên tắc an toàn, hiệu quả phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục vay ngày 31/12/2024, thời gian ủy thác từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025, lãi suất ủy thác từ ngày 01/01/2024 là 8%/năm, theo phụ lục vay ngày 31/12/2024 thì thời gian ủy thác từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, lãi suất từ ngày 01/01/2025 là 7%/năm.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

16. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	76.034.625.130	67.781.411.727
- Kinh phí công đoàn	22.555	-
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	288.712	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	76.034.313.863	67.781.411.727
<i>Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings (1)</i>	<i>9.646.312.110</i>	<i>9.071.862.498</i>
<i>Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</i>	<i>17.412.894.238</i>	<i>14.509.067.704</i>
+ Lợi nhuận sau thuế được chia từ dự án 97-99 Láng Hạ (2)	17.412.894.238	14.472.468.137
+ Phải trả lương, bảo hiểm cán bộ nhân viên	-	36.599.567
2% phí bảo trì dự án Láng Hạ phải trả Ban quản trị	19.816.287.465	17.398.205.518
Lãi tiền gửi kinh phí bảo trì dự án	3.800.078.312	3.093.475.491
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	15.242.953.916	15.242.953.916
Lãi vay phải trả Trường đại học Thăng Long	851.500.001	709.555.556,00
Các khoản phải trả khác	9.264.287.821	7.756.291.044
b) Dài hạn	21.457.231.038	21.457.231.038
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	21.457.231.038	21.457.231.038
Cộng	97.491.856.168	89.238.642.765

(1) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 về Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và Phụ lục hợp đồng số 06 ngày 11/3/2019, theo đó tổng vốn góp của các bên là 16.447.354.501 đồng, trong đó Công ty CP Bất động sản dầu khí (PETROWACO) góp 9.046.044.976 đồng (chiếm 55%) và Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings góp 7.401.309.525 đồng (chiếm 45%), phân chia lợi tức từ hợp đồng hợp tác đầu tư theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2025, Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings đã góp 9.625.011.924 đồng, các khoản phải trả khác là 21.300.185 đồng. Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và thay đổi thiết kế dự án.

(2) Theo Phụ lục Hợp đồng số 9 ngày 19/05/2017 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, tổng số vốn cần góp vào Dự án 97-99 Láng Hạ là 82.744.817.322 đồng, trong đó Công ty góp 45.511.149.527 đồng (chiếm 55%) và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam góp 37.233.667.795 đồng (chiếm 45%). Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2018, Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã góp 36.426.795.271 VND, đến năm 2021 đã thu hồi 100% số vốn đã góp. Số dư tại 31/12/2025 phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam là lợi nhuận sau thuế tạm tính theo Báo cáo kết quả kinh doanh của Dự án 97-99 Láng Hạ từ năm 2018 đến năm 2025.

(3) Phần lợi nhuận phải trả cho Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được giữ lại để bù với phần chi phí vốn góp đầu tư xây dựng tầng hầm tại dự án 97-99 Láng Hạ.

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

17. Vốn chủ sở hữu**17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	100.000.000.000	9.260.199.568	268.565.226	(34.077.841.860)	75.450.922.934
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(2.113.829.390)	(2.113.829.390)
Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	-	-	(334.349.280)	(334.349.280)
Số dư ngày 31/12/2024	100.000.000.000	9.260.199.568	268.565.226	(36.526.020.530)	73.002.744.264
Lãi trong năm nay	-	-	-	8.596.478.433	8.596.478.433
Chia lợi nhuận (lãi) theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	-	-	-	(4.740.063.263)	(4.740.063.263)
Số dư ngày 31/12/2025	100.000.000.000	9.260.199.568	268.565.226	(32.669.605.360)	76.859.159.434

(*) Chia 45% lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Dự án 97-99 Láng Hạ mà Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được chia theo tỷ lệ góp vốn của hợp đồng hợp tác đầu tư số 11 - 3/4/2014/HĐHTĐT ngày 03/4/2014 giữa hai bên.

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam	24.900.000.000	24.900.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	75.100.000.000	75.100.000.000
Cộng	100.000.000.000	100.000.000.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

17.4 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.089.233.286	10.292.656.850
Doanh thu kinh doanh bất động sản	17.997.584.217	810.385.786
Cộng	25.086.817.503	11.103.042.636

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.636.105.400	10.071.807.123
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.541.746.776	414.360.180
Cộng	10.177.852.176	10.486.167.303

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.273.988.332	497.499.856
Lợi nhuận tạm chia từ dự án C1 Thành Công (*)	200.000.000	7.968.848.386
Cộng	1.473.988.332	8.466.348.242

(*) Tạm phân chia lợi nhuận hoạt động theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 64/2025/BBLD/PW ngày 13/5/2025 số tiền 200.000.000 đồng giữa Công ty CP Đầu tư và Xây dựng - Cienco1, Công ty CP Hà Nội - ICT và Công ty CP Bất động sản Dầu khí. Sau khi có số liệu chính thức, các bên sẽ thống nhất lại số lợi nhuận được phân chia.

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(33.461.137)	(360.275.728)
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư	-	23.105.891
Chi phí lãi vay	141.944.445	246.410.351
Cộng	108.483.308	(90.759.486)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

5. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi chậm nộp tiền nhà	1.488.147.500	-
Thu nhập khác	55.255.270	101
Cộng	1.543.402.770	101

6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí khác	1.023.127	6.240.657
Cộng	1.023.127	6.240.657

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	3.010.893.710	3.508.330.150
Chi phí khấu hao TSCĐ	513.181.980	504.179.427
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	1.000.000
Chi phí dự phòng	3.141.065.545	5.851.771.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.125.906.293	934.129.215
Chi phí bằng tiền khác	1.426.324.033	482.161.358
Cộng	9.220.371.561	11.281.571.895

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	3.010.893.710	3.508.330.150
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.535.223.032	2.558.323.293
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.566.168.705	8.210.436.917
Chi phí khác bằng tiền	1.429.324.033	842.396.956
Cộng	14.541.609.480	15.119.487.316

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(812.555.970)	(2.056.252.493)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	818.308.866	190.289.767
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	5.752.897	(1.865.962.726)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(5.752.897)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(1.865.962.726)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1)	-	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Hoạt động kinh doanh bất động sản

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	9.409.034.403	(57.576.897)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.455.398.792	7.950.890
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	10.864.433.194	(49.626.007)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(10.864.433.194)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(49.626.007)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (2)	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1) + (2)	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.596.478.433	(2.113.829.390)
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(4.740.063.263)	(334.349.280)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(4.740.063.263)	(334.349.280)
<i>Chia lợi nhuận (lãi) theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Vinaconex</i>	(4.740.063.263)	(334.349.280)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.856.415.170	(2.448.178.670)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	385,6	(245)

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	2.000.000.000

VIII. Những thông tin khác

1. Các cam kết

Công ty ký hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội nhằm mục đích để mở rộng tầng hầm tòa nhà và bãi đỗ xe theo Quyết định số 1301/QĐ-UBND ngày 28/3/2012 của UBND thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm theo thông báo của Cục Thuế Thành phố Hà Nội, tiền thuê đất được tính từ ngày 18/11/2015 (ngày bàn giao đất trên thực địa).

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ năm tài chính

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan

Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Ông Thân Thế Sơn
Ông Đoàn Vũ Tiến
Bà Trần Thị Phương Hoa

Ông Lê Minh Đức
Ông Phạm Đức Hạnh
Ông Nguyễn Thái Hoàng

Ông Vũ Mạnh Hùng
Bà Trần Thị Kim Oanh
Bà Vũ Minh Thùy
Ông Bùi Việt Trung
Bà Lê Thị Hiền

Số dư với các bên liên quan

Môi quan hệ

Cổ đông lớn
Sở hữu 98,16% vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Thành viên Hội đồng quản trị
Thành viên Hội đồng quản trị
Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 5/3/2025)
Thành viên Hội đồng quản trị
Thành viên Hội đồng quản trị
Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/8/2025, miễn nhiệm ngày 31/12/2025)
Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 31/12/2025)

Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 31/12/2025)
Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 31/12/2025)
Trưởng ban kiểm soát
Thành viên ban kiểm soát
Thành viên ban kiểm soát

	31/12/2025	01/01/2025 (Trình bày lại)
	VND	VND
Các khoản phải trả người bán	6.225.179.355	6.225.179.356
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.225.179.355	6.225.179.356
Các khoản phải trả khác	38.870.125.276	35.966.298.742
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	38.870.125.276	35.966.298.742

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	346.454.448	570.267.106
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	571.530.000	571.100.000
Cộng	917.984.448	1.141.367.106

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

(* Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm, cụ thể như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Giám đốc		346.454.448	570.267.106
Ông Vũ Mạnh Hùng		1.000.000	-
Ông Nguyễn Thái Hoàng		334.454.448	328.209.240
Bà Trần Thị Kim Oanh		1.000.000	-
Bà Trần Thị Phương Hoa		10.000.000	242.057.866
2. Thù lao và thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		571.530.000	571.100.000
Ông Thân Thế Sơn		343.530.000	343.100.000
Bà Trần Thị Phương Hoa		36.000.000	36.000.000
Ông Lê Minh Đức		36.000.000	36.000.000
Ông Đoàn Vũ Tiến		36.000.000	36.000.000
Ông Phạm Đức Hạnh		36.000.000	36.000.000
Bà Vũ Minh Thùy		36.000.000	36.000.000
Ông Bùi Việt Trung		24.000.000	24.000.000
Bà Lê Thị Hiền		24.000.000	24.000.000

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Lệ

Trần Hương Liên



Vũ Mạnh Hùng

Số: 40 /2026/CV-PW
V/v: Giải trình thay đổi lợi nhuận
sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ
báo cáo so với kỳ trước.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ Mục a, Khoản 4, Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ báo cáo kiểm toán độc lập số 1803.02-25/BC-TC/VAE ngày 18/03/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Căn cứ báo cáo kiểm toán độc lập số 1203.01-26/BC-TC/VAE ngày 12/03/2026 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí xin giải trình về lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

1. Kết quả kinh doanh:

Căn cứ báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 và năm 2025.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024: (2.113.829.390) đồng

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025: 8.596.478.433 đồng

2. Giải trình của Công ty:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 có thay đổi so với báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 do:

- Trong năm Công ty đã ghi nhận doanh thu kinh doanh sản phẩm tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ. Đồng thời Công ty đã ghi nhận được khoản tiền chậm thanh toán theo Hợp đồng của khách hàng tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ.

Do vậy, kết quả kinh doanh năm 2025 so với kết quả kinh doanh năm 2024 có sự thay đổi như trên.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí, Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết các nội dung trên là đúng sự thật.

Trân trọng cảm ơn !

Ths Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT; TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
DẦU KHÍ
Q. BA ĐÌNH - TP. HÀ NỘI
Vũ Mạnh Hùng