

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP  
DẦU KHÍ LONG SƠN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 36

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09/8/2007, đăng ký thay đổi các lần do Sở Kế hoạch đầu tư thành phố Hồ Chí Minh Cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 24/3/2025 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 24/3/2025 là: 1.761.455.000.000 VND (Bằng chữ: Một ngàn bảy trăm sáu mươi một tỷ, bốn trăm năm mươi năm triệu đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: LONG SON PETROLEUM INDUSTRIAL ZONE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: LONG SON PIC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên sàn UpCOM (tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội). Mã cổ phiếu: PXL.

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 3, tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong suốt kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 18/06/2025
Ông Lương Thanh Tùng	Chủ tịch	Bầu bổ sung từ ngày 18/06/2025
Ông Lê Công Trung	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên	
Ông Bùi Lê Cao Kế	Thành viên	
Ông Vũ Hoàng Long	Thành viên	Bầu bổ sung từ ngày 18/06/2025
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 18/06/2025

**Ban Kiểm soát**

Ông Lê Anh Đức	Trưởng ban
Ông Lê Huy	Thành viên
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên

**Tổng Giám đốc**

Ông Vũ Hoàng Long	Tổng Giám đốc
-------------------	---------------

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện nêu tại thuyết minh số 7.1 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

## **BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, 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 giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Công ty.



**Vũ Hoàng Long**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2025



Số: 214/2025/BCSX-CPA VIETNAM-HCM

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

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn**

Chúng tôi thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn được lập ngày 13/8/2025, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc Công ty 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 kế toán 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 Công ty 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, 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 ngày 30/6/2025, Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với các khoản phải thu khác với tổng giá trị là 60.276.896.756 VND. Với những tài liệu được cung cấp, chúng tôi không thể ước tính được số dự phòng phải trích lập, nếu có. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục “Dự phòng nợ phải thu khó đòi” trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2025 cũng như các chỉ tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025, việc điều chỉnh hồi tố liên quan khoản lãi thoái vốn đầu tư vào dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 174/2010/HĐHTĐT ngày 28/9/2010 với giá trị là 9.765.000.000 VND chưa được Công ty xử lý, việc điều chỉnh hồi tố này chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính và các sai sót và dẫn đến Chúng tôi phải đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính các năm trước đó. Do vậy, khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác” và khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2025 đang được trình bày thấp hơn với số tiền 9.765.000.000 VND.

**Kết luận ngoại trừ**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các 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 tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT*

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

*Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2025*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.434.777.850.899</b>	<b>478.838.535.897</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>404.680.920</b>	<b>213.250.012</b>
1. Tiền	111		404.680.920	213.250.012
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>962.609.315.068</b>	<b>4.540.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		962.609.315.068	4.540.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>66.447.975.285</b>	<b>72.294.574.630</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	24.052.389.716	25.394.265.254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	33.146.431.730	31.824.198.408
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	43.500.955.451	36.279.082.091
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.6	(34.251.801.612)	(21.202.971.123)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>392.638.924.783</b>	<b>389.141.838.294</b>
1. Hàng tồn kho	141		392.638.924.783	389.141.838.294
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.676.954.843</b>	<b>12.648.872.961</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	78.375.001	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.598.579.842	12.648.872.961
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>398.912.681.356</b>	<b>396.605.224.227</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>127.218.942.920</b>	<b>127.218.942.920</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	127.218.942.920	127.218.942.920
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.690.282.979</b>	<b>3.099.059.727</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.690.282.979	3.099.059.727
- Nguyên giá	222		8.951.451.684	8.906.188.048
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.261.168.705)	(5.807.128.321)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
- Nguyên giá	228		41.782.000	41.782.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(41.782.000)	(41.782.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>56.107.342.431</b>	<b>57.475.814.199</b>
1. Nguyên giá	231		68.423.588.321	68.423.588.321
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.316.245.890)	(10.947.774.122)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>66.442.927.444</b>	<b>61.688.526.643</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	66.442.927.444	61.688.526.643
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2</b>	<b>139.923.909.487</b>	<b>139.923.909.487</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		185.287.750.000	185.287.750.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.882.391.454	67.882.391.454
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(113.246.231.967)	(113.246.231.967)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.529.276.095</b>	<b>7.198.971.251</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	6.529.276.095	7.198.971.251
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>1.833.690.532.255</b>	<b>875.443.760.124</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>73.676.973.814</b>	<b>49.946.308.798</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>73.676.973.814</b>	<b>49.946.308.798</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	330.032.061	276.482.535
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	1.805.777.821	1.821.177.821
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	2.164.309.594	1.868.380.467
4. Phải trả người lao động	314		536.519.003	575.017.523
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	702.504.579	665.877.200
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	45.092.830.756	44.739.373.252
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	23.045.000.000	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410)	<b>400</b>		<b>1.760.013.558.441</b>	<b>825.497.451.326</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>1.760.013.558.441</b>	<b>825.497.451.326</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.761.455.000.000	827.222.120.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.761.455.000.000	827.222.120.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(735.703.081)	(735.703.081)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.264.138.227	12.264.138.227
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		949.808.972	949.808.972
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(13.919.685.677)	(14.202.912.792)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(14.202.912.792)	(15.108.428.017)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		283.227.115	905.515.225
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>1.833.690.532.255</b>	<b>875.443.760.124</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Kim Anh

Kế toán trưởng

Phạm Quang Tùng

Giám đốc

Vũ Hoàng Long





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	3.128.481.713	5.769.288.529
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		3.128.481.713	5.769.288.529
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.408.183.842	1.394.946.482
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.720.297.871	4.374.342.047
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	18.011.433.036	4.032.036.129
7. Chi phí tài chính	22	6.4	660.728.560	1.055.186.477
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		660.728.560	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	199.733.202	29.400.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	19.159.800.816	6.599.611.314
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(288.531.671)	722.180.385
11. Thu nhập khác	31	6.6	945.400.000	24.050.000
12. Chi phí khác	32	6.6	165.047.508	50.950.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	780.352.492	(26.900.000)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		491.820.821	695.280.385
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	208.593.706	225.407.308
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		283.227.115	469.873.077
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	2,30	5,69
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	2,30	2,67

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Anh



Phạm Quang Tùng



Vũ Hoàng Long

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		491.820.821	695.280.385
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		1.822.512.152	1.882.981.139
- Các khoản dự phòng	03		13.048.830.489	1.360.186.477
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(14.597.008.713)	(138.390.781)
- Chi phí lãi vay	06		660.728.560	-
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		1.426.883.309	3.800.057.220
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(143.304.051)	(1.970.095.326)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.497.086.489)	(4.084.508.202)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.925.350.801)	(1.922.300.102)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		591.320.155	759.462.989
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.547.537.877)	(3.417.383.421)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(45.263.636)	-
1. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(958.069.315.068)	(8.725.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	9.100.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.588.374.739	132.166.156
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(950.526.203.965)	507.166.156
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		934.232.880.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		23.045.000.000	-
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.707.250)	(10.687.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		957.265.172.750	(10.687.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		191.430.908	(2.920.904.765)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	213.250.012	4.507.672.764
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	404.680.920	1.586.767.999

Người lập biểu



Lê Thị Kim Anh

Kế toán trưởng



Phạm Quang Tùng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2025

Giám đốc



Vũ Hoàng Long



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09/8/2007, đăng ký thay đổi các lần do Sở Kế hoạch đầu tư thành phố Hồ Chí Minh Cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 24/3/2025 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 24/3/2025 là: 1.761.455.000.000 VND (Bằng chữ: Một ngàn bảy trăm sáu mươi một tỷ, bốn trăm năm mươi năm triệu đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: LONG SON PETROLEUM INDUSTRIAL ZONE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: LONG SON PIC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên sàn UpCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: PXL.

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2025 là 20 người (tại ngày 01/01/2025 là 23 người).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty bao gồm xây dựng công trình dân dụng; Xây dựng công trình công nghiệp; Công trình giao thông (cầu, đường, cống); Xây dựng công trình thủy lợi; Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước; Xây dựng công trình đường ống cấp - thoát nước; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị; Trang trí nội, ngoại thất công trình; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng và các dịch vụ có liên quan trong khu công nghiệp, khu đô thị; Kinh doanh dịch vụ cảng và bến cảng. Kinh doanh máy móc, thiết bị và phụ tùng thay thế; Kinh doanh vật tư, máy móc, thiết bị ngành công nghiệp, dầu khí, khai khoáng, lâm nghiệp, nông nghiệp và xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Đầu tư kinh doanh bất động sản.

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/6/2025, Công ty có các Công ty liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Tầng 5, phòng 502, số 60 Lê Trung Nghĩa, phường Bảy Hiền, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất	20,00%	20,00%	20,00%
2	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Tòa nhà 33, đường Hai Bà Trưng, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi	Xây lắp, Đầu tư xây dựng	46,86%	46,86%	46,86%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán năm**

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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 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**

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**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 giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

***Các khoản đầu tư khác:*** Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

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

	Số năm
Máy móc thiết bị	20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao trong 25 năm.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

*Công ty là bên góp vốn*

Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản công nợ phải thu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Nguyên tắc kế toán 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

*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 với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

*Tiền thuê văn phòng trả trước*

Tiền thuê văn phòng trả trước thể hiện khoản tiền thuê đã trả cho phần diện tích Công ty đang sử dụng. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (15 năm).

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như 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 giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả khác trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu bao gồm quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu dịch vụ cho thuê tài sản hoạt động và doanh thu bán điện.

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

***Doanh thu bán điện***

Doanh thu bán điện được xác định và ghi nhận dựa trên sản lượng điện (xác định theo chỉ số trên công tơ điện) và giá bán điện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

***Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác:***

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của hoạt động cho thuê tài sản hoạt động và hoạt động bán điện, bao gồm chi khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê và chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho tổng số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**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. Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là cho thuê tài 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.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	258.270.049	146.391.359
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	146.410.871	66.858.653
<b>Tổng</b>	<b>404.680.920</b>	<b>213.250.012</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	962.609.315.068	962.609.315.068	4.540.000.000	4.540.000.000
<b>Tổng</b>	<b>962.609.315.068</b>	<b>962.609.315.068</b>	<b>4.540.000.000</b>	<b>4.540.000.000</b>

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng với lãi suất từ 4,0%/năm đến 6,45%/năm.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SON**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,

phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)****b. Đầu tư tài chính dài hạn**

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		30/6/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>			<b>185.287.750.000</b>		<b>(46.788.840.513)</b>	<b>185.287.750.000</b>		<b>(46.788.840.513)</b>
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	20,00%	20,00%	14.000.000.000	(ii)	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(ii)	(14.000.000.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (iii)	46,86%	46,86%	171.287.750.000	(ii)	(32.788.840.513)	171.287.750.000	(ii)	(32.788.840.513)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			<b>67.882.391.454</b>		<b>(66.457.391.454)</b>	<b>67.882.391.454</b>		<b>(66.457.391.454)</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (i)	8,14%	8,14%	28.500.000.000	1.425.000.000	(27.075.000.000)	28.500.000.000	1.425.000.000	(27.075.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	7,33%	7,33%	11.000.000.000	(ii)	(11.000.000.000)	11.000.000.000	(ii)	(11.000.000.000)
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	14,94%	14,94%	28.382.391.454	(ii)	(28.382.391.454)	28.382.391.454	(ii)	(28.382.391.454)
<b>Tổng</b>			<b>253.170.141.454</b>		<b>(113.246.231.967)</b>	<b>253.170.141.454</b>		<b>(113.246.231.967)</b>

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày:

- Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 30/6/2025.
- Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.
- Công ty đã ký hợp đồng ủy quyền cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Petrocons) triển khai các công việc để thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn. Phương thức thoái vốn là chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư/ Thỏa thuận trực tiếp với nhà đầu tư và giá chuyển nhượng khởi điểm là 12.415 VND/cổ phần. Đến ngày phát hành Báo cáo này, các công việc thoái vốn của Công ty vẫn chưa hoàn tất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia (i)	5.686.145.662	5.686.145.662
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Phước Lộc (i)	2.760.144.037	2.760.144.037
Các đối tượng phải thu còn lại	15.606.100.017	16.947.975.555
<b>Tổng</b>	<b>24.052.389.716</b>	<b>25.394.265.254</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>91.000.000</i>	<i>91.000.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>		

(i) Nợ phải thu liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Chung cư Khang Gia.

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần VINA Đại Phước	30.678.197.530	30.678.197.530
Các đối tượng khác	2.018.234.200	696.000.878
<b>Tổng</b>	<b>33.146.431.730</b>	<b>31.824.198.408</b>

**5.5 Phải thu khác**

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>43.500.955.451</b>	<b>(20.180.681.424)</b>	<b>36.279.082.091</b>	<b>(12.215.681.424)</b>
Đầu tư các dự án không hình thành cơ sở đồng kiểm soát	14.585.883.539	(14.585.883.539)	14.585.883.539	(6.585.883.539)
<i>Phải thu Công ty TNHH Nam Long - Dự án khu dân cư Nam Long (i)</i>	<i>6.585.883.539</i>	<i>(6.585.883.539)</i>	<i>6.585.883.539</i>	<i>(6.585.883.539)</i>
<i>Phải thu Công ty TNHH Siêu Thành - Dự án chung cư Nam An (ii)</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>(8.000.000.000)</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>-</i>
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư được chia	2.210.534.245	(2.210.534.245)	2.210.534.245	(2.210.534.245)
<i>Công ty Cổ phần Nội ngoại thất Dầu Khí (PVC - Metal)</i>	<i>987.000.000</i>	<i>(987.000.000)</i>	<i>987.000.000</i>	<i>(987.000.000)</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)</i>	<i>1.223.534.245</i>	<i>(1.223.534.245)</i>	<i>1.223.534.245</i>	<i>(1.223.534.245)</i>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	7.099.848.084	-	91.214.110	-
Phải thu tiền lãi hợp tác đầu tư của Công ty TNHH Siêu Thành (ii)	2.795.692.541	(2.795.692.541)	2.795.692.541	(2.795.692.541)
Phải thu phí bảo trì các căn hộ chung cư	144.790.652	-	144.790.652	-
Tạm ứng	121.931.173	-	45.000.000	-
Phải thu Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Petrocons) (iv)	5.589.668.320	-	6.589.668.320	-
Phải thu khác	10.903.006.897	(588.571.099)	9.816.298.684	(623.571.099)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>127.218.942.920</b>	<b>-</b>	<b>127.218.942.920</b>	<b>-</b>
Phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (iii)	42.825.000.000	-	42.825.000.000	-
Phải thu PVNC tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam 2 (iv)	69.393.942.920	-	69.393.942.920	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>170.719.898.371</b>	<b>(20.180.681.424)</b>	<b>163.498.025.011</b>	<b>(12.215.681.424)</b>
<i>Trong đó:</i>				
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>987.000.000</b>	<b>(987.000.000)</b>	<b>987.000.000</b>	<b>(987.000.000)</b>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>				

- (i) Nợ phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2010/HĐHTKD/NL-PIVLS ngày 25/10/2010 với Công ty TNHH Nam Long về việc góp vốn đầu tư vào dự án Khu dân cư Nam Long tại xã Rạch Kiến, tỉnh Tây Ninh. Theo quy định của Hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty giao cho Công ty TNHH Nam Long thực hiện toàn bộ công tác đầu tư, xây dựng dự án theo đúng quy hoạch và thiết kế được phê duyệt, tuân thủ các quy định của pháp luật và nhận lại diện tích đất nền thương phẩm với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và mẫu thiết kế các loại nhà ở.

Đến ngày 30/6/2025, dự án trên đã ngừng triển khai, Công ty đã khởi kiện ra tòa và đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

- (ii) Nợ phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 07/2017/ST-DK.IDICO ngày 04/5/2017 với Công ty TNHH Siêu Thành về việc góp vốn đầu tư vào dự án Chung cư Nam An tại phường Bình Hưng Hòa, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền Công ty đã góp vốn vào dự án là 8.000.000.000 VND. Thời hạn góp vốn là 03 năm. Phân chia lợi nhuận cố định 13%/năm. Đến nay, Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã hết thời hạn, nhưng Công ty TNHH Siêu Thành vẫn chưa hoàn trả lại tiền góp vốn đầu tư và lợi nhuận hợp tác đầu tư theo quy định của hợp đồng hợp tác đầu tư.

Ngày 24/3/2021, Công ty đã khởi kiện Công ty TNHH Siêu Thành tại Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30/6/2025, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

- (iii) Thể hiện khoản vốn góp đầu tư của Công ty vào Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp tại phường Hiệp Chánh, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 174/2010/HĐHTĐT ngày 28/9/2010 giữa ba bên gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (Nay là Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành “VKT”), Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (“Petroland”). Tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40%; 30%; 30%, các bên thỏa thuận phương thức hợp tác là cùng góp vốn, cùng hợp tác thực hiện và cùng phân chia lợi nhuận, rủi ro theo tỷ lệ góp vốn mà không thành lập pháp nhân. Tổng số vốn đã góp của Công ty là 48.825.000.000 VND.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 29/3/2019 giữa Công ty, VKT và Petroland về việc VKT hoàn trả lại cho Công ty phần vốn góp vào dự án. Đến ngày 30/6/2025, VKT đã thực hoàn trả tiền góp vốn cho Công ty với số tiền là 6.000.000.000 VND, số tiền góp vốn còn lại là 42.825.000.000 VND chưa hoàn trả, VKT xin giãn thời hạn thanh toán do gặp khó khăn về tài chính.

Ngày 13/4/2020, Công ty đã có công văn số 99/CV-TGD gửi VKT thông báo về việc do VKT đã nhiều lần không thực hiện theo cam kết đã thống nhất trong Biên bản thỏa thuận giữa 2 bên về việc hoàn lại phần vốn góp của Công ty. Theo đó, Công ty đã đơn phương chấm dứt Biên bản thỏa thuận hoàn lại phần vốn góp. Theo các điều khoản đã thỏa thuận, Công ty sẽ không hoàn trả lại số tiền đặt cọc của VKT và phần vốn góp của Công ty sẽ giữ nguyên giá trị ban đầu, Công ty sẽ tìm đối tác khác có đủ năng lực tài chính để chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án. Đến ngày 30/6/2025, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

- (iv) Nợ phải thu liên quan đến liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xi măng Dầu Khí 12.9 (nay là Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam 2) theo hợp đồng số 29/HĐCN/PIVLS-PVNC ký ngày 19/4/2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu Khí Nghệ An (“PVNC”) với tổng giá trị vốn góp là 104.920.000.000 VND (tương ứng với số lượng cổ phần là 10.000.000 cổ phần).

Ngày 04/3/2015, PVNC đã thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 28/HĐ-PVNC-VISSAI với Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai (“VISSAI”) về việc chuyển nhượng số lượng cổ phần nói trên với giá trị là 9.219 VND/cổ phần (giá trị chuyển nhượng 92.190.000.000 VND). Phần chênh lệch giữa giá trị chuyển nhượng ký hợp đồng với VISSAI so với số tiền vốn góp ban đầu là 12.730.000.000 VND, PVNC có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty. Đối với số tiền 92.190.000.000 VND thuộc nghĩa vụ của VISSAI, theo Nghị quyết số 139/NQ-XLDK ngày 30/3/2015 của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (“Petrocons”) về việc thông qua các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp tại PVNC của Petrocons và Công ty. Khoản công nợ này sẽ được thu hồi trong vòng 15 năm, số tiền phải thanh toán một kỳ là 512.158.079 VND, không tính lãi và giải ngân trực tiếp vào tài khoản của Petrocons để Công ty thu hồi công nợ theo từng lần thanh toán khi VISSAI thanh toán tiền mua cổ phần nói trên.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 24/7/2017 giữa Công ty và Petrocons, số tiền nhận được từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam 2 sẽ được bù trừ với số tiền lãi phát sinh phải trả đến ngày 26/9/2011 theo hợp đồng vay vốn từ nguồn ủy thác của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương thông qua Petrocons.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

Tại ngày 30/6/2025, số dư phải thu từ VISSAI thông qua Petrocons là 62.483.285.516 VND, số dư phải thu trực tiếp từ Petrocons là 5.589.668.320 VND, nợ phải thu đã đến đến hạn thu là 39.687.228.436 VND. Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

- (v) Thẻ hiện khoản vốn góp theo tiến độ của Công ty theo hợp đồng hợp tác kinh doanh các sản phẩm và dịch vụ của dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc số 56/2010/HĐ/PVC.KBC-PIVLS ngày 04/12/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (“PVC-KBC”). Thời hạn góp vốn là 03 năm. Việc quản lý, tổ chức kế toán và nghĩa vụ tài chính được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc. Phân chia lợi nhuận cố định hằng năm. Đến ngày 30/6/2025, dự án trên đã ngừng triển khai, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

Tại ngày 30/6/2025, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu tiền phải thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An với số tiền 45.276.896.756 VND và phải thu tiền góp vốn vào dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc với số tiền 15.000.000.000 VND. Theo đó, tổng giá trị nợ phải thu chưa đánh giá khả năng thu hồi là 60.276.896.756 VND.

**5.6 Nợ xấu**

Đối tượng	30/6/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi
<b>A. Phải thu khách hàng</b>		13.621.120.188	(13.621.120.188)	-	-	13.621.120.188	(8.537.289.699)	5.083.830.489
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	> 3 năm	6.493.171.201	(6.493.171.201)	-	> 3 năm	6.493.171.201	(5.686.145.662)	807.025.539
Công Ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ TLI	> 3 năm	4.276.804.950	(4.276.804.950)	-	> 3 năm	4.276.804.950	-	4.276.804.950
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Phước Lộc	> 3 năm	2.760.144.037	(2.760.144.037)	-	> 3 năm	2.760.144.037	(2.760.144.037)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	91.000.000	(91.000.000)	-		91.000.000	(91.000.000)	-
<b>B. Trả trước cho người bán</b>		450.000.000	(450.000.000)	-		450.000.000	(450.000.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	> 3 năm	450.000.000	(450.000.000)	-	> 3 năm	450.000.000	(450.000.000)	-
<b>C. Phải thu khác</b>		20.180.681.424	(20.180.681.424)	-		20.215.681.424	(12.215.681.424)	8.000.000.000
Dự án chung cư Nam An, Bình Hưng Hòa, Bình Tân	> 3 năm	8.000.000.000	(8.000.000.000)	-	> 3 năm	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Nam Long	> 3 năm	6.585.883.539	(6.585.883.539)	-	> 3 năm	6.585.883.539	(6.585.883.539)	-
Công ty TNHH Siêu Thành	> 3 năm	2.795.692.541	(2.795.692.541)	-	> 3 năm	2.795.692.541	(2.795.692.541)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	2.799.105.344	(2.799.105.344)	-	> 3 năm	2.834.105.344	(2.834.105.344)	-
<b>Tổng cộng</b>		34.251.801.612	(34.251.801.612)	-	-	34.286.801.612	(21.202.971.123)	13.083.830.489

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.7 Hàng tồn kho**

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	380.931.805.838	-	377.434.719.349	-
Hàng hóa bất động sản	11.707.118.945	-	11.707.118.945	-
<b>Tổng</b>	<b>392.638.924.783</b>	<b>-</b>	<b>389.141.838.294</b>	<b>-</b>

(i) Đến ngày 30/6/2025, Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát đã hoàn thành công tác thi công, nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và dân dụng Dầu khí ("PVC-IC"), trong đó Công ty là nhà điều hành. Hiện nay, Công ty đang yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông (Chủ đầu tư) khẩn trương thực hiện các thủ tục đóng tiền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để hoàn thành chuyển đổi mục đích sử dụng đất dự án làm cơ sở cấp Giấy chủ quyền cho 180 căn hộ và hơn 5.000 m<sup>2</sup> sân trung tâm thương mại.

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án tương ứng với tiền lãi phát sinh từ số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp danh căn cứ theo biên bản họp hợp danh ngày 27/12/2019 về việc Công ty được tiếp tục được tính và hưởng chi phí sử dụng vốn tương ứng với số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp danh kể từ ngày 01/01/2020.

**5.8 Chi phí trả trước**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>78.375.001</b>	<b>-</b>
Chi phí chờ phân bổ khác	78.375.001	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>6.529.276.095</b>	<b>7.198.971.251</b>
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng (i)	6.321.663.831	7.024.070.925
Chi phí chờ phân bổ khác	207.612.264	174.900.326
<b>Tổng</b>	<b>6.607.651.096</b>	<b>7.198.971.251</b>

(i) Chi phí trả trước là chi phí tiền thuê văn phòng đã trả trước cho 20 năm để thuê Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông tại địa chỉ số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê. Thời hạn thuê đến năm 2030.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**  
 Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
 phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN  
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	<i>Đơn vị tính: VND</i> Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.588.482.957	7.109.755.455	207.949.636	8.906.188.048
Tăng trong kỳ	-	-	45.263.636	45.263.636
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/6/2025	<u>1.588.482.957</u>	<u>7.109.755.455</u>	<u>253.213.272</u>	<u>8.951.451.684</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	397.120.740	5.207.293.504	202.714.077	5.807.128.321
Tăng trong kỳ	39.712.074	402.806.136	11.522.174	454.040.384
Khấu hao trong kỳ	39.712.074	402.806.136	11.522.174	454.040.384
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/6/2025	<u>436.832.814</u>	<u>5.610.099.640</u>	<u>214.236.251</u>	<u>6.261.168.705</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	<u>1.191.362.217</u>	<u>1.902.461.951</u>	<u>5.235.559</u>	<u>3.099.059.727</u>
Tại ngày 30/6/2025	<u>1.151.650.143</u>	<u>1.499.655.815</u>	<u>38.977.021</u>	<u>2.690.282.979</u>

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 2.484.031.455 VND. (tại ngày 01/01/2025 là 2.446.335.455 VND).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SON**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.10 Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	41.782.000	41.782.000
Số dư tại ngày 30/6/2025	41.782.000	41.782.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	41.782.000	41.782.000
Số dư tại ngày 30/6/2025	41.782.000	41.782.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 30/6/2025	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/6/2025 là 41.782.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 41.782.000 VND).

**5.11 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư**

	01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/6/2025 VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	68.423.588.321	-	-	68.423.588.321
Nhà cửa, vật kiến trúc				
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	68.423.588.321	-	-	68.423.588.321
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	10.947.774.122	1.368.471.768	-	12.316.245.890
Nhà cửa, vật kiến trúc				
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	10.947.774.122	1.368.471.768	-	12.316.245.890
<b>Giá trị còn lại</b>	57.475.814.199	(1.368.471.768)	-	56.107.342.431
Nhà cửa, vật kiến trúc				
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	57.475.814.199	(1.368.471.768)	-	56.107.342.431

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là sàn trung tâm thương mại tại số 1351 Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, thành phố Hồ Chí Minh được Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ lần lượt là 2.968.616.092 VND và 1.368.471.768 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 cần được trình bày. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án 65 ha Chí Linh - Cửa Lấp (i)	12.270.210.405	12.270.210.405
Dự án Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn (ii)	54.172.717.039	49.418.316.238
<b>Tổng</b>	<b>66.442.927.444</b>	<b>61.688.526.643</b>

(i) Tại ngày 30/6/2025, dự án đã thực hiện xong các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Lập dự án, rà phá bom mìn và vật nổ, khảo sát lập quy hoạch 1/500 và khảo sát địa chất phục vụ thiết kế bản vẽ thi công. Công ty đã ký văn bản thỏa thuận và tạm ứng kinh phí cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu để triển khai lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư làm cơ sở để triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Hiện nay, Tổng Giám đốc Công ty đang tập trung làm việc với các Sở ban ngành và một số đối tác có nguyện vọng hợp tác đầu tư vào dự án để thực hiện thủ tục xin gia hạn giấy chứng nhận đầu tư.

(ii) Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn có tổng mức đầu tư 11.759 tỷ đồng, với quy mô 850 ha. Đến ngày 30/6/2025, dự án đã hoàn tất giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính để tiếp tục triển khai các giai đoạn tiếp theo, ngày 24/02/2025, Công ty đã chào bán thành công cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ. Nguồn vốn huy động này sẽ được sử dụng để đền bù giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý và thu hút nhà đầu tư, tạo tiền đề đưa dự án vào triển khai thực tế.

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Các đối tượng khác	330.032.061	330.032.061	276.482.535	276.482.535
<b>Tổng</b>	<b>330.032.061</b>	<b>330.032.061</b>	<b>276.482.535</b>	<b>276.482.535</b>

**5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Nguyễn Việt Anh	1.500.000.000	1.500.000.000
Các đối tượng khác	305.777.821	321.177.821
<b>Tổng</b>	<b>1.805.777.821</b>	<b>1.821.177.821</b>

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
<b>Phải nộp</b>	<b>1.868.380.467</b>	<b>675.045.755</b>	<b>379.116.628</b>	<b>2.164.309.594</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.787.836.084	208.593.706	-	1.996.429.790
Thuế thu nhập cá nhân	72.008.736	463.452.049	376.116.628	159.344.157
Các loại thuế khác	8.535.647	3.000.000	3.000.000	8.535.647

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí phải trả khác	702.504.579	665.877.200
<b>Tổng</b>	<b>702.504.579</b>	<b>665.877.200</b>

**5.17 Phải trả ngắn hạn khác**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	24.433.814	31.996.770
Bảo hiểm xã hội	1.613.677	1.874.541
Bảo hiểm y tế	1.710.173	1.756.207
Bảo hiểm thất nghiệp	187.153	207.613
Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	660.728.560	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.739.507.037	9.752.214.287
Phải trả hợp doanh dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (i)	28.106.300.000	28.106.300.000
- Giá trị góp vốn (tiền đất) vào dự án còn phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	8.760.500.000	8.760.500.000
- Giá trị góp vốn 5% vốn góp (tiền đất) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	6.448.600.000	6.448.600.000
- Giá trị góp vốn 10% vốn góp (tiền đất) của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	12.897.200.000	12.897.200.000
Nhận đặt cọc từ cho thuê căn hộ, sản thương mại	6.181.868.280	6.614.068.280
Các khoản phải trả khác	376.482.062	230.955.554
<b>Tổng</b>	<b>45.092.830.756</b>	<b>44.739.373.252</b>

**Trong đó:**

**Phải trả khác là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)

660.728.560

-

(i) Nợ phải trả liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/2010/BCC/KT-PIVLS-PETROLAND-PVFC LAND ngày 08/6/2010 và các phụ lục hợp đồng với Công ty Cổ phần Khang Thông và Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí về việc hợp tác kinh doanh dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát. Đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát. Công ty là đại diện chủ đầu tư, đồng thời là nhà điều hành dự án. Phân chia lợi nhuận/chịu lỗ sau khi xác định được kết quả kinh doanh của cả dự án.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.18 Vay ngắn hạn**

	30/06/2025 (VND)		Trong kỳ (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	23.045.000.000	23.045.000.000	23.045.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>23.045.000.000</b>	<b>23.045.000.000</b>	<b>23.045.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Số hợp đồng: Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐV/GELEX.INFRA-PLX ngày 31/12/2024. Số tiền cho vay là 23.045.000.000 đồng

Mục đích vay: Bổ sung cho hoạt động sản xuất kinh doanh - thực hiện công tác ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh. Không có tài sản đảm bảo.

Thời hạn cấp tín dụng: 06 tháng kể từ ngày 25/01/2025

Lãi suất vay: 6,5%/năm

Tài sản đảm bảo: Vay tín chấp

Số dư nợ tại ngày 30/06/2025 23.045.000.000 VND

11/01/2025  
PH. 1-01/10/11

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**  
 Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
 phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

**Mẫu số B 09a - DN**  
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.19 Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(15.108.428.017)	824.591.936.101
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	905.515.225	905.515.225
Số dư tại ngày 31/12/2024	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(14.202.912.792)	825.497.451.326
Số dư tại 01/01/2025	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(14.202.912.792)	825.497.451.326
Tăng vốn điều lệ (i)	934.232.880.000	-	-	-	-	934.232.880.000
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	283.227.115	283.227.115
Số dư tại ngày 30/6/2025	1.761.455.000.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(13.919.685.677)	1.760.013.558.441

**(i) Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ căn cứ chủ yếu như sau:**

- Căn cứ theo Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 32/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2024 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 33/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thông qua việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 46/NQ-HĐQT ngày 19/07/2024 về việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 54/NQ-HĐQT ngày 04/10/2024 về việc thông qua thứ tự ưu tiên việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

- Báo cáo kiểm toán độc lập Số 25031/2025/BCGVIAVHN ngày 28/3/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế về việc Báo cáo vốn góp của Chủ sở hữu cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 12/3/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.

- Quyết định số 426/QĐ-SGDHN ngày 10/4/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, có hiệu lực từ ngày 14/4/2025.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SON**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đối tượng	Ngày 30/6/2025			Ngày 01/01/2025		
	Tỷ lệ	Số cổ phiếu (Cổ phiếu)	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ	Số cổ phiếu (Cổ phiếu)	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	65,0%	114.494.593	1.144.945.930.000	25,5%	21.071.305	210.713.050.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	4,0%	7.064.103	70.641.030.000	8,5%	7.064.103	70.641.030.000
Các đối tượng khác	31,0%	54.586.804	545.868.040.000	66,0%	54.586.804	545.868.040.000
<b>Tổng</b>	<b>100%</b>	<b>176.145.500</b>	<b>1.761.455.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>82.722.212</b>	<b>827.222.120.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Vốn góp đầu kỳ	827.222.120.000	827.222.120.000
Vốn góp tăng trong kỳ	934.232.880.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.761.455.000.000	827.222.120.000

**d. Cổ phiếu**

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	176.145.500	82.722.212
Cổ phiếu phổ thông	176.145.500	82.722.212
Số lượng cổ phiếu được mua lại	147.800	147.800
Cổ phiếu phổ thông	147.800	147.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	175.997.700	82.574.412
Cổ phiếu phổ thông	175.997.700	82.574.412
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của Công ty**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	12.264.138.227	12.264.138.227
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	949.808.972	949.808.972
<b>Tổng</b>	<b>13.213.947.199</b>	<b>13.213.947.199</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.968.616.092	5.639.841.388
Doanh thu bán điện	159.865.621	129.447.141
<b>Tổng</b>	<b>3.128.481.713</b>	<b>5.769.288.529</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.368.471.768	1.368.471.766
Giá vốn bán điện	39.712.074	26.474.716
<b>Tổng</b>	<b>1.408.183.842</b>	<b>1.394.946.482</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi	14.597.008.713	138.390.781
Lãi tiền ứng vốn cho hợp danh - Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (i)	3.414.424.323	3.893.645.348
<b>Tổng</b>	<b>18.011.433.036</b>	<b>4.032.036.129</b>

(i) Tiền lãi phát sinh từ số dư vốn đã ứng cho hợp doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát là dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và dân dụng Dầu khí ("PVC-IC"). Hiện nay, Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát đã hoàn thành công tác thi công, được nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Theo biên bản hợp hợp doanh ngày 27/12/2019, các bên hợp doanh đã thống nhất việc Công ty được tiếp tục được tính và hưởng chi phí sử dụng vốn tương ứng với số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp doanh kể từ ngày 01/01/2020.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**6.4 Chi phí tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí lãi vay	660.728.560	-
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	-	1.055.186.477
<b>Tổng</b>	<b>660.728.560</b>	<b>1.055.186.477</b>
<i>Giao dịch với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)</i>	<i>660.728.560</i>	<i>-</i>

**6.5 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí bán hàng	199.733.202	29.400.000
Chi phí nhân viên	23.100.000	15.400.000
Chi phí bằng tiền khác	176.633.202	-
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>19.159.800.816</b>	<b>6.599.611.314</b>
Chi phí nhân viên quản lý	2.591.932.508	2.632.083.408
Chi phí vật liệu quản lý	42.956.534	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	103.111.441	61.782.005
Chi phí khấu hao tài sản cố định	414.328.310	474.797.299
Thuế phí và lệ phí	21.868.815	20.999.738
Chi phí dự phòng	13.048.830.489	305.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.684.330.202	1.365.819.976
Chi phí bằng tiền khác	1.252.442.517	1.739.128.888
<b>Tổng</b>	<b>19.359.534.018</b>	<b>6.629.011.314</b>

**6.6 Lợi nhuận khác**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
<i>Thu nhập khác</i>	<i>945.400.000</i>	<i>-</i>
Tiền đặt cọc thuê căn hộ do vi phạm hợp đồng	-	24.050.000
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	945.400.000	24.050.000
<b>Tổng</b>	<b>945.400.000</b>	<b>24.050.000</b>
<i>Chi phí khác</i>	<i>165.047.508</i>	<i>50.950.000</i>
Các khoản khác	165.047.508	50.950.000
<b>Tổng</b>	<b>780.352.492</b>	<b>(26.900.000)</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	146.067.975	61.782.005
Chi phí nhân công	2.615.032.508	2.647.483.408
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.822.512.152	1.882.981.139
Chi phí dự phòng	13.048.830.489	305.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.684.330.202	1.379.819.976
Chi phí khác bằng tiền	1.274.311.332	1.760.128.626
<b>Tổng</b>	<b>20.591.084.658</b>	<b>8.037.195.154</b>

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	491.820.821	695.280.385
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	551.147.707	431.756.156
Chi phí không được trừ	551.147.707	431.756.156
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.042.968.528	1.127.036.541
Chuyển lỗ của các năm trước	-	-
Thu nhập tính thuế	1.042.968.528	1.127.036.541
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	208.593.706	225.407.308
<b>Tổng chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>208.593.706</b>	<b>225.407.308</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	283.227.115	469.873.077
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	283.227.115	469.873.077
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	122.981.971	82.574.412
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>2,30</b>	<b>5,69</b>

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**6.10 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	283.227.115	469.873.077
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	283.227.115	469.873.077
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	122.981.971	82.574.412
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (cổ phiếu)	-	93.423.288
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2,30	2,67

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Căn cứ Nghị quyết số 66/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/6/2025 của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 có phê duyệt: (a) . Dùng một phần nguồn vốn nêu trên trong thời gian chờ sử dụng cho Dự Án, tối đa không quá số tiền là: 430.881.940.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi tỷ, tám trăm tám mươi một triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng), (tương đương với 50% số tiền thu được từ đợt chào bán sau khi đã trừ kế hoạch sử dụng vốn năm 2025 của Dự án là 72.469.000.000đ đồng), để: (i) gửi tiền, và/hoặc (ii) cho vay ngắn hạn; (b) Dùng một phần nguồn vốn nêu trên trong thời gian chờ sử dụng cho Dự Án, tối đa không quá số tiền là: 430.881.940.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi tỷ, tám trăm tám mươi một triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng), (tương đương với 50% số tiền thu được từ đợt chào bán sau khi đã trừ kế hoạch sử dụng vốn năm 2025 của Dự án là 72.469.000.000 đồng) để đầu tư tài chính ngắn hạn. Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua một số Nghị quyết về việc đầu tư ngắn hạn sử dụng nguồn vốn nhận rồi, chưa sử dụng từ Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn bao gồm:

- Nghị quyết số 83/NQ-HĐQT ngày 25/7/2025 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua phương án đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Cảng xanh VIP (mã chứng khoán: VGR) vào danh mục chứng khoán kinh doanh ngắn hạn để tối ưu nguồn vốn. Dự kiến Công ty sẽ đầu tư vào cổ phiếu VGR với giá mua là 150.000.000.000 VND. Thời gian mua dự kiến trong quý 3 năm 2025. Công ty dự kiến nắm giữ trong vòng 6 tháng kể từ ngày hoàn thành việc mua.

- Nghị quyết số 85/NQ-HĐQT ngày 25/7/2025 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua phương án mua và bán lại Trái phiếu do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") phát hành vào danh mục chứng khoán kinh doanh. Theo đó, tổng số tiền Công ty dự kiến thanh toán để mua trái phiếu BIDV khoảng 201 tỷ. Công ty dự kiến nắm giữ trong trái phiếu đến tháng 1 năm 2026 và bán lại với giá trị khoảng 206 tỷ. Lợi nhuận ước tính của giao dịch này là 5 tỷ VND. Công ty đã thực hiện ký Hợp đồng mua bán trái phiếu số 29072025/HĐMB/CTS-PLX ngày 29/7/2025 giữa hai bên.

- Nghị quyết số 88/NQ-HĐQT ngày 30/7/2025 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua giao dịch cho vay ngắn hạn có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Long Sơn và Công ty Cổ phần Container Việt Nam. Công ty đã thực hiện ký hợp đồng vay vốn số 0730/2025/HĐV/PXL-VSC ngày 30/7/2025 giữa hai bên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**7.2 Các khoản khoản cam kết**

**Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày 30/6/2025, Công ty có cam kết thuê hoạt động không hủy ngang là hợp đồng thuê văn phòng làm việc, thời gian thuê là 20 năm kể từ ngày 15/05/2010, tiền thuê được trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Công ty hiện đang cho thuê sàn trung tâm thương mại tại dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát theo hợp đồng cho thuê hoạt động với Công ty TNHH ILA Việt Nam và Công ty TNHH Dragon Golf Land, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

**7.3 Thông tin về các bên liên quan**

**Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

**a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc**

Lương, thù lao và các khoản lợi ích khác của Hội đồng Quản trị

Bên liên quan	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Ông Lê Bá Thọ	Nguyên Chủ tịch	277.836.363	313.367.046
Ông Lương Thanh Tùng	Chủ tịch	19.960.714	-
Ông Lê Công Trung	Phó chủ tịch	365.272.727	33.333.336
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên không điều hành	51.888.891	47.333.336
Ông Vũ Hoàng Long	Thành viên HĐQT	4.761.904	-
Ông Bùi Lê Cao Kế	Thành viên không điều hành	51.888.891	47.333.336
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Nguyên Thành viên không điều hành	47.126.987	47.333.336
<b>Tổng</b>		<b>818.736.477</b>	<b>488.700.390</b>

Thù lao của thành viên Ban Kiểm soát

Bên liên quan	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Ông Lê Anh Đức	Trưởng Ban kiểm soát	46.333.336	42.333.336
Ông Lê Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	18.000.002	17.000.002
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên Ban Kiểm soát	10.000.002	10.000.002
<b>Tổng</b>		<b>74.333.340</b>	<b>69.333.340</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**7.3 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc (Tiếp theo)**

**Tiền lương và các lợi ích khác của Tổng Giám đốc**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</b>
Ông Lê Công Trung	Nguyên Tổng Giám đốc	-	370.925.001
Ông Vũ Hoàng Long	Tổng Giám đốc	1.177.818.181	-
<b>Tổng</b>		<b>1.177.818.181</b>	<b>370.925.001</b>

**b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</b>
<b>Giao dịch khác</b>			<b>660.728.560</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Công ty mẹ	Trả lãi vay	660.728.560	-

**c. Số dư chủ yếu với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất số dư</b>	<b>30/06/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			<b>91.000.000</b>	<b>91.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	91.000.000	91.000.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			<b>987.000.000</b>	<b>987.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết	Cổ tức	987.000.000	987.000.000
<b>Vay</b>			<b>23.045.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	23.045.000.000	-
<b>Phải trả khác</b>			<b>660.728.560</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Công ty mẹ	Lãi vay	660.728.560	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

**7.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin 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 liên quan là số liệu Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2025

**Người lập**



**Lê Thị Kim Anh**

**Kế toán trưởng**



**Phạm Quang Tùng**

**Tổng Giám đốc**



**Vũ Hoàng Long**

**MIN**

**VIETNAM**