



# 2025

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**CTCP ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**



## MỤC LỤC

01

### PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

- Thông tin khái quát
- Quá trình hình thành và phát triển
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- Định hướng phát triển
- Các rủi ro

02

### PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tổ chức và nhân sự
- Tình hình đầu tư thực hiện các dự án
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

03

### PHẦN 3: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tình hình tài chính
- Những cải tiến về cơ cấu sản xuất, chính sách, quản lý
- Kế hoạch phát triển trong tương lai
- Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

04

### PHẦN 4: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội
- Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
- Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

05

### PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
- Quản trị Công ty

06

### PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- Báo cáo kiểm toán độc lập
- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Bảng lưu chuyển tiền tệ
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính

# DANH SÁCH TỪ VIẾT TẮT

|        |                             |
|--------|-----------------------------|
| HĐQT   | Hội đồng quản trị           |
| BTGD   | Ban Tổng Giám đốc           |
| BKS    | Ban Kiểm soát               |
| KCN    | Khu công nghiệp             |
| BĐS    | Bất động sản                |
| ĐHĐCĐ  | Đại hội đồng Cổ đông        |
| UBCKNN | Ủy ban Chứng khoán Nhà nước |
| VĐL    | Vốn điều lệ                 |
| HĐKD   | Hoạt động kinh doanh        |
| LNTT   | Lợi nhuận trước thuế        |
| LNST   | Lợi nhuận sau thuế          |
| TNDN   | Thu nhập doanh nghiệp       |
| CTCP   | Công ty Cổ phần             |
| KH     | Kế hoạch                    |
| TH     | Thực hiện                   |
| TTTM   | Trung tâm thương mại        |



# 01

## THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát
2. Quá trình hình thành và phát triển
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
5. Định hướng phát triển
6. Các rủi ro



## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

|                                          |                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên giao dịch:                           | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN                                                                               |
| Tên Tiếng Anh:                           | LONG SON PETROLEUM INDUSTRIAL ZONE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY                                                                     |
| Tên viết tắt:                            | LONG SON PIC                                                                                                                          |
| Mã cổ phiếu:                             | PXL                                                                                                                                   |
| Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: | Số 3500811001 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 12 vào ngày 11 tháng 02 năm 2026. |
| Vốn điều lệ:                             | <b>1.761.455.000.000 đồng</b>                                                                                                         |
| Mệnh giá cổ phiếu:                       | 10.000 đồng/cổ phiếu                                                                                                                  |
| Địa chỉ:                                 | Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                             |
| Số điện thoại:                           | (028) 3925 9975                                                                                                                       |
| Số fax:                                  | (028) 3925 9976                                                                                                                       |
| Website:                                 | <a href="https://www.longsonpic.vn">https://www.longsonpic.vn</a>                                                                     |
| Sàn giao dịch:                           | UpCoM                                                                                                                                 |
| Logo:                                    |                                                    |

# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



2007

Tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí – IDICO Long Sơn được thành lập ngày 09/08/2007 theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 4903000409 với Vốn điều lệ là 1.200.000.000.000 đồng và vốn điều lệ thực góp là 276.000.000.000 đồng.



2009

Ngày 01/06/2009, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư khu Công nghiệp Dầu khí - IDICO Long Sơn đã thông qua việc giảm Vốn điều lệ xuống 827.222.120.000 đồng căn cứ vào tình hình góp vốn thực tế cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí – IDICO hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần 04 ngày 28/09/2011 với mức Vốn điều lệ là 827.222.120.000 đồng.



2011



2022 - 2023

2022: Công ty tiếp tục triển khai dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tiếp tục nâng cao trong hiệu quả hoạt động kinh doanh.

2023: Công ty thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp nhằm cập nhật ngành, nghề kinh doanh phù hợp với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam, quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.



2024

Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty từ Ông Lê Công Trung sang Ông Vũ Hoàng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 29/11/2024.



2019

Công ty thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần thứ 8 ngày 20/06/2019.



2025

Công ty đã hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ với mức giá 10.000 đồng/cổ phiếu, qua đó thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (GCNĐKDN) lần thứ 11 để ghi nhận mức vốn điều lệ mới, tăng từ 827.222.120.000 đồng lên 1.761.455.000.000 đồng. Ngày 11/02/2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục thay đổi GCNĐKDN lần thứ 12 để cập nhật Người đại diện theo pháp luật mới.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

| Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.<br><br>Chi tiết: Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở; Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất để ở; Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở; Kinh doanh bất động sản khác. (Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng) | 6810                      |
| Xây dựng nhà để ở                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4101                      |
| Xây dựng nhà không để ở                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4102                      |
| Xây dựng công trình đường sắt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4211                      |
| Xây dựng công trình đường bộ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4212                      |
| Xây dựng công trình điện<br><br>(doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền nhà nước trong hoạt động thương mại theo Nghị định 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước)                                                                                                                                                                                                                             | 4221                      |
| Xây dựng công trình cấp, thoát nước                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4222                      |
| Xây dựng công trình viễn thông, liên lạc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4223                      |
| Xây dựng công trình khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4229                      |
| Xây dựng công trình thủy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4291                      |
| Xây dựng công trình khai khoáng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4292                      |
| Xây dựng công trình chế biến, chế tạo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4293                      |
| Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.<br><br>Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng; Xây dựng công trình công nghiệp; Xây dựng công trình thủy lợi; Xây dựng công trình ngầm dưới đất-dưới nước; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị.                                                                                                                                                    | 4299 (Chính)              |
| Phá dỡ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4311                      |

| Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chuẩn bị mặt bằng<br><br>(Trừ hoạt động nổ mìn)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4312                      |
| Lắp đặt hệ thống điện                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4321                      |
| Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí<br><br>Chi tiết: Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước; Lắp đặt hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản) | 4322                      |
| Lắp đặt hệ thống xây dựng khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4329                      |
| Hoàn thiện công trình xây dựng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4330                      |
| Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4390                      |
| Khai thác, xử lý và cung cấp nước                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3600                      |
| Thoát nước và xử lý nước thải                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3700                      |
| Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất<br><br>Chi tiết:<br>- Dịch vụ môi giới bất động sản, quyền sử dụng đất<br>- Tư vấn bất động sản (trừ tư vấn pháp luật), quyền sử dụng đất                                                                                                                                                                                                                                                           | 6820                      |
| Dịch vụ lưu trú ngắn ngày<br><br>Chi tiết: Khách sạn; Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú ngắn ngày tương tự.                                                                                                                                                                                                                                | 5510                      |
| Kho bãi và lưu trữ hàng hoá<br><br>Chi tiết: Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho ngoại quan; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho đông lạnh (trừ kho ngoại quan); kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho loại khác.                                                                                                                                                                                                                                                 | 5210                      |
| Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan<br><br>Chi tiết: Dịch vụ đại lý, giao nhận vận chuyển; Logistics; Dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu; Kinh doanh vận tải đa phương thức (trừ kinh doanh bến bãi ô tô, vận tải đường hàng không và hóa lỏng khí để vận chuyển).                                                                                                                                                                  | 5229                      |
| Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật liên quan<br><br>Chi tiết: Hoạt động kiến trúc; Hoạt động đo đạc và bản đồ; Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước; Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác.                                                                                                                                                                                                                                                               | 7110                      |
| Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0810                      |

## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

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

**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



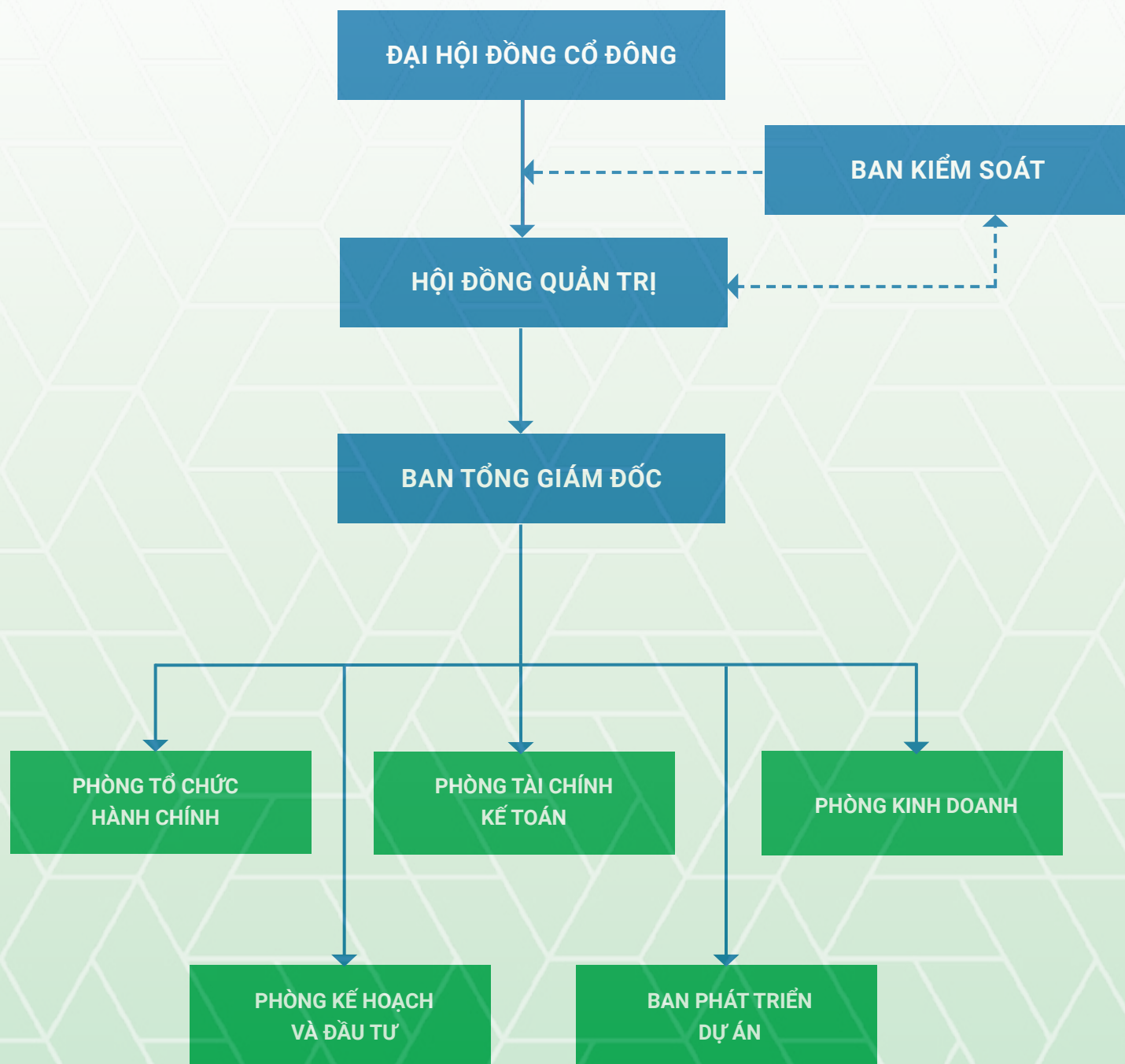
Kinh doanh vật tư, máy móc, thiết bị ngành công nghiệp, dầu khí, khai khoáng, lâm nghiệp, nông nghiệp và xây dựng.

### ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hiện nay, Công ty hoạt động chính tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Long Sơn PIC hoạt động theo mô hình tổ chức và quản lý tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.



### Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền có quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của Công ty. Cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Đại hội đồng cổ đông thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty; bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát; quyết định những vấn đề khác được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.



### Hội đồng quản trị (HĐQT)

Cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Quyền và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ Công ty.



### Ban kiểm soát (BKS)

Cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. Vai trò của Ban Kiểm soát là đảm bảo các quyền lợi của cổ đông và thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm ĐHĐCĐ trong thực hiện các nhiệm vụ được giao.



### Ban Tổng Giám đốc (BTGD)

Bao gồm 01 (một) Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc được Hội đồng quản trị ủy quyền thực hiện việc điều hành mọi hoạt động hằng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

**CÔNG TY CON:** Không có

## CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT:



### Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu Khí

|                            |                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Địa chỉ                    | Tầng 5, phòng 502, số 60, Lê Trung Nghĩa, Phường Bảy Hiền, TP.HCM |
| Hoạt động chính            | Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất                               |
| Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết | 20,00%                                                            |
| VĐL thực góp               | 14.000.000.000 đồng                                               |



### Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (“PVC Bình Sơn”)

|                            |                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Địa chỉ                    | Toà nhà số 33, đường Hai Bà Trưng, Phường Nghĩa Lộ, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam |
| Hoạt động chính            | Xây lắp, dịch vụ tư vấn ĐTXD, kinh doanh bất động sản                         |
| Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết | 46,86%                                                                        |
| VĐL thực góp               | 171.287.750.000 đồng                                                          |

## CÁC CÔNG TY GÓP VỐN ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC:



### Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn

|                            |                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Địa chỉ                    | Số 11Bis Nguyễn Gia Thiều, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh             |
| Hoạt động chính            | Xây dựng và hoàn thiện công trình kỹ thuật dân dụng – Kinh doanh bất động sản |
| Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết | 8,14%                                                                         |
| VĐL thực góp               | 28.500.000.000 đồng                                                           |



### Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc

|                            |                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Địa chỉ                    | 119 Huyền Quang, Phường Kinh Bắc, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam                    |
| Hoạt động chính            | Xây dựng các công trình dầu khí, dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi |
| Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết | 7,33%                                                                        |
| VĐL thực góp               | 11.000.000.000 đồng                                                          |



### Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh

|                            |                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Địa chỉ                    | Khu đô thị mới Đông Hương, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam |
| Hoạt động chính            | Dịch vụ khách sạn, nhà nghỉ                                           |
| Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết | 14,94%                                                                |
| VĐL thực góp               | 28.382.391.454 đồng                                                   |

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## TẦM NHÌN

Trở thành nhà đầu tư KCN chuyên nghiệp, một trong các doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phân phối sản phẩm BĐS tại Thành phố Hồ Chí Minh. Có môi trường làm việc hấp dẫn, là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề, đa lĩnh vực.

## SỨ MỆNH

Long Sơn PIC cam kết kiến tạo một môi trường làm việc đầy cảm hứng, nơi sự chuyên nghiệp và công bằng luôn được đề cao. Chúng tôi phát triển bất động sản khu công nghiệp hoạt động hiệu quả và chi phí hợp lý trên thị trường. Đối với Long Sơn PIC, sự hài lòng của khách hàng không chỉ là mục tiêu mà còn là kim chỉ nam dẫn lối cho mọi hoạt động, nhằm tạo ra giá trị bền vững và lợi ích lâu dài cho cộng đồng.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Phát triển vững chắc và từng bước khẳng định thương hiệu của Công ty trên lĩnh vực Đầu tư, Kinh doanh Bất động sản.

## CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- » Tập trung nguồn lực triển khai Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, xây dựng phương án tài chính hợp lý, ưu tiên sử dụng các nguồn lực nội tại, thường xuyên kiểm tra, giám sát tiến độ các hạng mục đầu tư nhằm bảo đảm thực hiện đúng kế hoạch được phê duyệt.
- » Tăng cường chỉ đạo, giám sát công tác điều hành để Ban Tổng Giám đốc triển khai hiệu quả kế hoạch sản xuất kinh doanh, phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu do Đại hội đồng Cổ đông đề ra.
- » Hoàn thành việc rà soát, sửa đổi và xây dựng mới hệ thống văn bản quản trị nội bộ, chuẩn hóa quy trình, quy chế theo hướng đồng bộ với hệ thống quản trị của Tập đoàn GELEX và phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.
- » Đẩy mạnh lộ trình chuyển đổi số, đầu tư hạ tầng công nghệ thông tin và bảo mật dữ liệu, ứng dụng các nền tảng số trong quản lý dự án và điều hành công việc, số hóa dữ liệu phục vụ phân tích và ra quyết định, đồng thời đào tạo, nâng cao kỹ năng công nghệ cho cán bộ nhân viên.
- » Nâng cao tính minh bạch, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và quản trị rủi ro trong mọi hoạt động của Công ty, bảo đảm tuân thủ pháp luật và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông.

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- » Tối ưu hóa cấu trúc tài chính và hiệu quả đầu tư: Thực hiện quản trị chi phí nghiêm ngặt, quyết liệt thu hồi vốn và tái cơ cấu các khoản đầu tư kém hiệu quả; ưu tiên phân bổ nguồn lực cho các dự án trọng điểm có giá trị gia tăng cao nhằm tạo nền tảng tăng trưởng bền vững.
- » Đẩy mạnh trụ cột chiến lược Bất động sản Khu công nghiệp: Tập trung nguồn lực phát triển Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn theo hướng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, gia tăng khả năng kết nối chuỗi công nghiệp hóa dầu và chủ động thu hút các nhà đầu tư thứ cấp tiềm năng.
- » Mở rộng quy mô thông qua hợp tác chiến lược: Chủ động tìm kiếm và thiết lập quan hệ liên doanh, liên kết với các đối tác uy tín trong và ngoài nước nhằm tận dụng nguồn lực chuyên môn, mở rộng thị phần và nâng cao hiệu quả khai thác danh mục dự án.
- » Nâng tầm quản trị và chuyển đổi số vận hành: Hoàn thiện hệ thống quy trình nội bộ theo thông lệ quản trị tiên tiến; xây dựng khung quản trị rủi ro đồng bộ và lấy chuyển đổi số làm động lực then chốt để minh bạch hóa dữ liệu, tối ưu hóa hiệu suất ra quyết định.
- » Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao: Chú trọng công tác đào tạo và xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên môn hóa, có năng lực thực thi dự án quy mô lớn; thiết lập môi trường làm việc chuyên nghiệp nhằm gắn kết nguồn lực con người với mục tiêu dài hạn của Công ty.



## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



### Đối với môi trường

- » Công ty kiên trì mục tiêu phát triển hệ sinh thái công nghiệp bền vững thông qua việc tích hợp các giải pháp xanh ngay từ giai đoạn quy hoạch và phát triển dự án. Chúng tôi ưu tiên ứng dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường và tối ưu hóa mật độ cây xanh nhằm kiến tạo không gian sản xuất hiện đại, hài hòa với thiên nhiên. Công tác kiểm soát tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường và giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái địa phương luôn được xác định là nhiệm vụ trọng tâm, xuyên suốt quá trình đầu tư, triển khai và vận hành dự án.



### Đối với xã hội và người lao động

- » PXL cam kết kiến tạo dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp và bình đẳng; đảm bảo hệ thống lương thưởng, phúc lợi cạnh tranh cùng lộ trình đào tạo, phát triển nghề nghiệp rõ ràng cho đội ngũ nhân sự. Song song với hoạt động kinh doanh, các dự án của Công ty đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế địa phương, tạo việc làm ổn định và nâng cao thu nhập cho cư dân khu vực. Chúng tôi chủ động thực thi trách nhiệm xã hội thông qua các chương trình an sinh, hỗ trợ giáo dục và y tế, góp phần cải thiện chất lượng đời sống và xây dựng mối quan hệ bền chặt với cộng đồng địa phương.



### Đối với cổ đông

- » Công ty kiên định mục tiêu gia tăng giá trị doanh nghiệp thông qua việc thúc đẩy tăng trưởng nội tại kết hợp quyết liệt tái cơ cấu danh mục đầu tư nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn. Chúng tôi cam kết duy trì chuẩn mực quản trị minh bạch, thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời và chính xác theo đúng quy định pháp luật. Qua đó, Công ty đảm bảo quyền tiếp cận thông tin bình đẳng, giúp cổ đông và nhà đầu tư nắm bắt toàn diện tình hình hoạt động cũng như các định hướng chiến lược trong tương lai.

# CÁC RỦI RO

## RỦI RO KINH TẾ



Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận đà tăng trưởng ấn tượng với mức tăng GDP đạt 8,02%, phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ trong các hoạt động sản xuất, đầu tư và tiêu dùng. Trong đó, khu vực công nghiệp và dịch vụ tiếp tục là động lực tăng trưởng chính với mức tăng trưởng lần lượt là 8,80% và 8,82%. Tuy nhiên, bức tranh kinh tế toàn cầu vẫn tiềm ẩn nhiều biến số khó lường do căng thẳng địa chính trị kéo dài, gián đoạn chuỗi cung ứng, biến động giá năng lượng và xu hướng thắt chặt chính sách tiền tệ thận trọng tại các nền kinh tế lớn. Những yếu tố này trực tiếp tác động đến dòng vốn đầu tư, chi phí vốn và triển vọng chung của thị trường bất động sản trong nước.

Bên cạnh đó, áp lực lạm phát và biến động tỷ giá tiếp tục là những thách thức trọng yếu trong năm qua. Với chỉ số CPI tăng 3,31% và chỉ số giá USD tăng 3,92%, chi phí nguyên vật liệu xây dựng, thiết bị và nhân công đã có sự điều chỉnh tăng đáng kể. Đối với PXL, những biến động này trực tiếp tạo áp lực lên tổng mức đầu tư, tiến độ triển khai và biên lợi nhuận của các dự án. Khả năng chuyển giao chi phí tăng thêm sang khách hàng vẫn còn chịu sự chi phối lớn từ diễn biến cung – cầu thực tế của thị trường.

Trước những thách thức từ biến động kinh tế vĩ mô, PXL đã chủ động triển khai chiến lược quản trị linh hoạt và quyết liệt. Công ty tập trung theo dõi sát diễn biến thị trường để kịp thời điều chỉnh kế hoạch đầu tư, tối ưu hóa công tác kiểm soát chi phí, tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao hiệu suất sử dụng nguồn lực. Đồng thời, PXL tiếp tục cơ cấu danh mục dự án được cơ cấu theo hướng an toàn, ưu tiên các dự án có tính thanh khoản tốt và phù hợp với nhu cầu thực, nhằm giảm thiểu tác động bất lợi, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh duy trì sự ổn định và phát triển bền vững trong thời gian tới.

## RỦI RO PHÁP LUẬT



PXL vận hành trong hệ thống pháp luật đa ngành, chịu sự điều chỉnh trực tiếp từ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng và các sắc thuế liên quan. Trong bối cảnh các chính sách về đầu tư, quản lý đất đai và nghĩa vụ tài chính liên tục được kiện toàn, bất kỳ sự thay đổi nào trong hệ thống văn bản quy phạm pháp luật cũng tác động trực tiếp đến tiến độ thực thi dự án, chi phí tuân thủ và hiệu quả vận hành tổng thể của Công ty.

Giai đoạn 2024–2025 ghi nhận những thay đổi mang tính bước ngoặt với việc thực thi Luật Nhà ở số 27/2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024, xác lập các nguyên tắc mới về thủ tục đầu tư, thu hồi đất, bồi thường, tái định cư và định giá đất theo cơ chế thị trường. Song song đó, các quy định sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư công tiếp tục siết chặt yêu cầu về điều kiện năng lực nhà thầu và quản lý chất lượng công trình đã đặt ra yêu cầu cao hơn về nguồn vốn và thời gian chuẩn bị pháp lý. Đặc biệt, với vị thế là doanh nghiệp niêm yết, PXL đã nhanh chóng thích ứng với Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán năm 2024 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC, chuẩn hóa hệ thống báo cáo và thực hiện công bố thông tin bằng tiếng Anh từ đầu năm 2025 nhằm nâng cao tính minh bạch theo tiêu chuẩn quốc tế.

Trước những thách thức từ môi trường pháp lý biến động, PXL đã triển khai quyết liệt chiến lược quản trị tuân thủ thông qua việc kiện toàn bộ máy pháp chế, thường xuyên cập nhật quy định mới, rà soát hồ sơ pháp lý dự án và chuẩn hóa các quy trình nội bộ. Công ty chú trọng nâng cao năng lực chuyên môn cho đội ngũ nhân sự, đồng thời, PXL luôn duy trì kênh phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhà nước và các đơn vị tư vấn luật, kiểm toán uy tín. Bằng việc chủ động thích ứng và tuân thủ nghiêm túc các nghĩa vụ pháp lý, PXL cam kết hạn chế tối đa các rủi ro phát sinh, đảm bảo các dự án được triển khai đúng lộ trình và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư.



# CÁC RỦI RO

## RỦI RO ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG



Đối với PXL, đền bù và giải phóng mặt bằng được xác định là công đoạn then chốt nhưng tiềm ẩn rủi ro cao trong quá trình triển khai các dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp. Đặc thù của công tác này chịu sự chi phối phức tạp bởi hệ thống hành lang pháp lý, quy trình hành chính và mức độ đồng thuận của cộng đồng dân cư tại khu vực dự án. Bất kỳ vướng mắc phát sinh nào trong việc bàn giao mặt bằng sạch cũng tác động trực tiếp đến lộ trình giải ngân vốn đầu tư, làm gia tăng chi phí thực hiện và ảnh hưởng trọng yếu đến hiệu quả tài chính tổng thể của các dự án trọng điểm.

Một trong những thách thức lớn nhất là việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiệm cận với kỳ vọng của người dân để tránh phát sinh khiếu nại, tranh chấp hoặc kéo dài. Đặc biệt, việc áp dụng Luật Đất đai 2024 với các quy định mới về xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường và trình tự thu hồi đất nghiêm ngặt có thể làm gia tăng đáng kể thời gian chuẩn bị pháp lý và áp lực nguồn vốn. Sự thiếu đồng bộ trong phối hợp giữa chủ đầu tư, chính quyền địa phương và các bên liên quan không chỉ gây chậm trễ tiến độ thi công mà còn làm phát sinh chi phí gián tiếp, gây rủi ro lỡ nhịp cơ hội thị trường hoặc buộc phải điều chỉnh quy mô dự án.

Nhận diện rõ các biến số này, PXL đã chủ động thiết lập kế hoạch giải phóng mặt bằng chi tiết ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Công ty duy trì cơ chế phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng địa phương để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đồng thời xây dựng phương án bồi thường trên nguyên tắc minh bạch, thượng tôn pháp luật và hài hòa lợi ích giữa các bên. Bên cạnh việc tăng cường đối thoại trực tiếp với người dân để tạo sự đồng thuận, PXL ưu tiên bố trí nguồn lực tài chính linh hoạt và giám sát chặt chẽ tiến độ thực địa. Chiến lược này giúp Công ty kiểm soát tốt chi phí phát sinh, đảm bảo mặt bằng sạch cho thi công và bảo vệ lộ trình tăng trưởng bền vững của dự án.

## RỦI RO TÍN DỤNG VÀ THANH TOÁN



Rủi ro tín dụng tại PXL phát sinh khi khách hàng, đối tác hoặc nhà thầu không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo các điều khoản đã cam kết, dẫn đến tình trạng chậm trả, nợ quá hạn và ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền và khả năng thu hồi vốn của Công ty. Đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và phát triển hạ tầng với các hợp đồng giá trị lớn, thời gian triển khai và quyết toán kéo dài khiến chu kỳ quay vòng vốn chậm. Điều này làm gia tăng mức độ nhạy cảm của Công ty trước các biến động về khả năng thanh toán của đối tác cũng như tình hình tài chính chung của thị trường, đòi hỏi một cơ chế kiểm soát công nợ nghiêm ngặt để bảo toàn nguồn lực tài chính.

Rủi ro thanh khoản là một yếu tố trọng yếu cần lưu tâm khi tiến độ thu tiền từ hoạt động kinh doanh dự án không đạt kỳ vọng, trong khi Công ty vẫn phải đảm bảo các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn như chi phí xây dựng, vận hành và nợ đến hạn. Việc phụ thuộc nhất định vào tín dụng ngân hàng trong bối cảnh chính sách tiền tệ thắt chặt có thể làm gia tăng áp lực cân đối dòng tiền, ảnh hưởng đến khả năng duy trì hoạt động liên tục. Bên cạnh đó, các yếu tố khách quan như độ trễ pháp lý dự án và sự suy giảm sức mua thị trường cũng góp phần kéo dài thời gian thu hồi các khoản phải thu, phát sinh chi phí tài chính bổ sung và gây áp lực lên cơ cấu nguồn vốn lưu động.

Để chủ động ứng phó, PXL đã kiện toàn quy trình quản trị tín dụng thông qua việc thẩm định chặt chẽ năng lực tài chính và uy tín của đối tác trước khi xác lập giao dịch. Công ty áp dụng linh hoạt các biện pháp bảo đảm như bảo lãnh ngân hàng, đặt cọc và thanh toán theo tiến độ, kết hợp với việc thường xuyên rà soát tuổi nợ để trích lập dự phòng đầy đủ. Đối với quản trị thanh khoản, PXL duy trì cơ cấu vốn tối ưu giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay, thiết lập các hạn mức tín dụng dự phòng và quỹ thanh khoản khẩn cấp cho từng dự án. Các biện pháp này không chỉ giúp nâng cao tính tự chủ tài chính mà còn tăng cường khả năng chống chịu của Công ty trước những biến động bất lợi của thị trường vốn.



# CÁC RỦI RO

## RỦI RO PHÁT TRIỂN DỰ ÁN



Hoạt động phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực cốt lõi của PXL, quy trình triển khai dự án thường kéo dài qua nhiều giai đoạn từ chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện pháp lý, giải phóng mặt bằng đến thi công và kinh doanh. Do tính chất thâm dụng vốn và lộ trình thực hiện phức tạp, bất kỳ sự chậm trễ hoặc biến động bất lợi nào tại một mắt xích đơn lẻ cũng có thể tạo ra hiệu ứng dây chuyền, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ tổng thể, làm gia tăng chi phí vốn và giảm hiệu quả khai thác của toàn bộ dự án.

Các rủi ro trọng yếu phát sinh chủ yếu từ sự thay đổi, chông chéo hoặc thiếu đồng bộ trong hệ thống quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng và môi trường, dẫn đến việc thẩm định và cấp phép dự án bị kéo dài. Bên cạnh áp lực từ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện hồ sơ pháp lý, Công ty còn chịu tác động từ các biến số vĩ mô như lãi suất tín dụng, lạm phát và sự biến động của nhu cầu thị trường. Trong kịch bản thị trường diễn biến kém thuận lợi, tốc độ hấp thụ sản phẩm hoặc tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp chậm hơn dự kiến sẽ gây áp lực lên dòng tiền, kéo dài thời gian thu hồi vốn và ảnh hưởng đến kế hoạch tái đầu tư cho các dự án tiếp theo của Công ty.

Để kiểm soát hiệu quả các rủi ro trên, PXL thiết lập kế hoạch phát triển dự án phân kỳ với lộ trình pháp lý minh bạch và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định hiện hành. Công ty áp dụng chính sách quản trị tài chính thận trọng, chủ động đa dạng hóa cấu trúc nguồn vốn từ vốn chủ sở hữu đến các công cụ nợ hợp pháp khác nhằm đảm bảo tính tự chủ về dòng tiền. Đồng thời, PXL duy trì cơ chế dự báo thị trường nhạy bén, liên tục đánh giá nhu cầu khách hàng để linh hoạt điều chỉnh chiến lược sản phẩm và chính sách giá bán. Những nỗ lực này không chỉ giúp giảm thiểu tác động tiêu cực từ môi trường kinh doanh mà còn tối ưu hóa hiệu quả hoạt động cho doanh nghiệp.

## RỦI RO KHÁC



Bên cạnh các rủi ro chiến lược và vận hành, PXL luôn ý thức về những tác động tiêu cực từ các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh hoặc các sự cố khách quan ngoài tầm kiểm soát, vốn tiềm ẩn nguy cơ gây gián đoạn cục bộ đối với tiến độ thi công và vận hành dự án. Những biến cố này không chỉ gây thiệt hại về tài sản và làm phát sinh chi phí khắc phục ngoài kế hoạch, mà còn đặt ra thách thức lớn đối với tính liên tục của chuỗi cung ứng và công tác đảm bảo an toàn lao động tại công trường. Để chủ động kiểm soát thiệt hại, Công ty đã kiện toàn hệ thống quản trị rủi ro thông qua việc xây dựng các kịch bản ứng phó chi tiết, định kỳ diễn tập phương án phòng cháy chữa cháy và bảo trì hạ tầng kỹ thuật; đồng thời ưu tiên triển khai chính sách bảo hiểm tài sản toàn diện cùng các quỹ dự phòng khẩn cấp nhằm bảo toàn giá trị doanh nghiệp và khẳng định năng lực duy trì hoạt động ổn định trước mọi biến động khách quan của môi trường kinh doanh.



# 02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của vốn chủ sở hữu
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

ĐVT: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                                 | TH 2024 | Năm 2025 |           | %TH 2025/KH 2025 | %TH 2025/TH 2024 |
|-----|------------------------------------------|---------|----------|-----------|------------------|------------------|
|     |                                          |         | Kế hoạch | Thực hiện |                  |                  |
| 1   | Tổng doanh thu                           | 19.233  | 47.961   | 61.552    | 128,34%          | 320,03%          |
| -   | Doanh thu thuần                          | 10.517  | 12.186   | 11.261    | 92,41%           | 107,07%          |
| -   | Doanh thu hoạt động tài chính            | 8.218   | 35.775   | 49.330    | 137,89%          | 600,27%          |
| -   | Doanh thu khác                           | 498     | -        | 961       | -                | 192,97%          |
| 2   | Lợi nhuận thuần từ HĐKD                  | 1.079   | -        | 1.094     | -                | 101,39%          |
| 3   | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế        | 1.369   | 2.411    | 1.771     | 73,45%           | 129,36%          |
| 4   | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 906     | 1.929    | 1.121     | 58,11%           | 123,73%          |

Trong năm 2025, tổng doanh thu trong năm đạt 61.552 triệu đồng, vượt 28,34% kế hoạch và tăng mạnh 220,03% so với cùng kỳ, phản ánh bước chuyển biến tích cực trong công tác kinh doanh và khai thác dự án. Động lực tăng trưởng đến từ tất cả các cấu phần doanh thu. Trong đó, doanh thu thuần đạt 11.261 triệu đồng, tăng 7,07%, nhờ Công ty đẩy mạnh xuất hóa đơn cho khách hàng nhận chuyển nhượng căn hộ tại Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát và ký kết thêm các hợp đồng cho thuê mới 02 sàn trung tâm thương mại tại Long Sơn Building. Đặc biệt, doanh thu hoạt động tài chính ghi nhận mức tăng trưởng đột biến, đạt 49.330 triệu đồng, tăng 500,27% so với năm trước. Kết quả này đến từ khoản lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh khi Công ty chủ động tối ưu hóa nguồn vốn chủ sở hữu tạm thời nhàn rỗi (theo định hướng được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua) trong thời gian chờ giải ngân cho dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn. Doanh thu khác cũng tăng tích cực, đạt 961 triệu đồng, tăng 92,97%, chủ yếu từ các khoản thu do thanh lý hợp đồng trước hạn và thu giữ tiền đặt cọc của khách hàng vi phạm cam kết thuê.

Về chi phí, trong năm Công ty tiếp tục duy trì chính sách tài chính thận trọng, chủ động tăng cường trích lập dự phòng và củng cố nền tảng quản trị rủi ro. Theo đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng so với cùng kỳ, không chỉ do Công ty thực hiện trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi đối với một số khách hàng đang trong quá trình xử lý pháp lý thu hồi nợ, mà còn do gia tăng các chi phí phục vụ công tác quản lý và vận hành như chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng và các chi phí hành chính liên quan. Bên cạnh đó, chi phí bán hàng tăng thêm 277,661 triệu đồng, chủ yếu do trong Quý I Công ty đã triển khai các chính sách chăm sóc khách hàng, đối tác, phúc lợi người lao động dịp lễ Tết, đồng thời ghi nhận chi phí môi giới cho thuê liên quan đến việc ký kết thành công hợp đồng cho thuê 02 sàn trung tâm thương mại tại Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát trong quý IV. Đối với chi phí tài chính, trong kỳ ghi nhận 564,549 triệu đồng, hoàn toàn phát sinh từ chi phí lãi vay phục vụ nhu cầu vốn hoạt động.

Doanh thu thuần năm 2025 tăng 7,07% so với năm 2024.

11.261 TRIỆU ĐỒNG

Lợi nhuận trước thuế năm 2025 tăng 29,36% so với năm 2024.

1.771 TRIỆU ĐỒNG

Dù chịu ảnh hưởng từ việc tăng cường trích lập dự phòng phải thu khó đòi cùng với sự gia tăng các chi phí quản lý phục vụ công tác vận hành trong kỳ, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh vẫn ghi nhận 1.094 triệu đồng, tăng nhẹ 1,39% so với năm trước. Ngoài ra, nhờ đóng góp tích cực từ doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh thông qua tối ưu hóa nguồn vốn nhàn rỗi và thu nhập khác phát sinh từ các khoản bồi thường, thanh lý hợp đồng, tổng lợi nhuận kế toán trước thuế đạt 1.771 triệu đồng, tăng 29,36% so với năm 2024. Qua đó, lợi nhuận sau thuế tiếp tục duy trì đà tăng trưởng, đảm bảo hiệu quả kinh doanh và quyền lợi của cổ đông.

Nhìn chung, năm 2025 ghi nhận bước chuyển biến tích cực của Công ty trong việc mở rộng quy mô các nguồn doanh thu, nâng cao hiệu suất khai thác tài sản hiện hữu và tối ưu hóa dòng tiền. Việc chủ động trích lập dự phòng, kiểm soát chi phí và linh hoạt sử dụng nguồn vốn đã góp phần củng cố nền tảng tài chính an toàn, tạo điều kiện thuận lợi cho các kế hoạch đầu tư và phát triển trong thời gian tới. Mặc dù kết quả lợi nhuận chưa đạt kế hoạch đề ra, Công ty vẫn duy trì được tăng trưởng lợi nhuận so với năm trước và đảm bảo hoạt động ổn định, không phát sinh thua lỗ. Kết quả này tiếp tục phản ánh sự nỗ lực của Ban Lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên Long Sơn PIC trong việc thích ứng linh hoạt với bối cảnh thị trường, từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động, đồng thời tạo tiền đề vững chắc để Công ty tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm trong tương lai.

DOANH THU THUẦN VÀ CƠ CẤU THEO MẢNG KINH DOANH

ĐVT: tỷ đồng

| STT       | Khoản mục                | Năm 2025 |              | Năm 2024 |              |
|-----------|--------------------------|----------|--------------|----------|--------------|
|           |                          | Giá trị  | Tỷ trọng (%) | Giá trị  | Tỷ trọng (%) |
| 1         | Cho thuê căn hộ          | 6,91     | 61%          | 2,99     | 28%          |
| 2         | Cho thuê TTTM            | 4,09     | 36%          | 7,17     | 68%          |
| 3         | Bán điện mặt trời + khác | 0,26     | 2%           | 0,36     | 3%           |
| Tổng cộng |                          | 11,26    | 100%         | 10,52    | 100%         |

Năm 2025, PXL duy trì đà tăng trưởng ổn định với doanh thu thuần đạt 11,26 tỷ đồng, khẳng định hiệu quả từ chiến lược khai thác nguồn thu thường xuyên tại Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát. Cơ cấu doanh thu ghi nhận sự chuyển dịch tích cực, trong đó mảng cho thuê căn hộ trở thành trụ cột chính với 6,91 tỷ đồng (chiếm 61%), tăng vọt so với mức tỷ trọng 28% của năm 2024. Mảng cho thuê Trung tâm thương mại tiếp tục đóng góp ổn định 4,09 tỷ đồng (chiếm 36%), tạo nền tảng dòng tiền vững chắc. Các hoạt động khác như bán điện mặt trời đóng góp 0,26 tỷ đồng (chiếm 2%), hoàn thiện bức tranh tài chính bền vững để Công ty sẵn sàng cho các kế hoạch đầu tư phát triển tiếp theo.

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

| STT | Thành viên          | Chức vụ        | Số lượng CP sở hữu (CP) (*) |            | Tỷ lệ sở hữu | Ghi chú                                |
|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|------------|--------------|----------------------------------------|
|     |                     |                | Cá nhân                     | Đại diện   |              |                                        |
| 1   | Ông Đinh Văn Hiệp   | Tổng Giám đốc  | -                           | 28.636.857 | 16,26%       | Bổ nhiệm có hiệu lực ngày 11/02/2026   |
| 2   | Ông Vũ Hoàng Long   | Tổng Giám đốc  | -                           | 28.619.245 | 16,25%       | Miễn nhiệm có hiệu lực ngày 11/02/2026 |
| 3   | Ông Phạm Quang Tùng | Kế toán trưởng | -                           | -          | -            | -                                      |

## LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

01



### ÔNG ĐINH VĂN HIỆP

Năm sinh: 1978

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Phó tổng giám đốc tập đoàn MIK Group

**Số cổ phần nắm giữ:**

» Cá nhân: không có.

» Đại diện: 28.636.857 CP, tỷ lệ 16,26% VDL.

### Quá trình công tác

|                  |   |                                                                |
|------------------|---|----------------------------------------------------------------|
| 2001 – 2004      | : | Kỹ sư Sản xuất, chất lượng Đơn vị/Công ty Zamil Steel Việt Nam |
| 2004 – 2006      | : | Kỹ sư giám sát – Đơn vị/Công ty Xây dựng Taisei (Nhật Bản)     |
| 2007 – 2024      | : | Phó Tổng Giám đốc – Đơn vị/Công ty Turner Việt Nam             |
| 2024 – nay       | : | Phó Tổng Giám đốc tập đoàn MIK Group                           |
| 11/02/2026 – nay | : | Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn     |

02



### ÔNG PHẠM QUANG TÙNG

Năm sinh: 1977

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Kế toán trưởng

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ:**

» Cá nhân: không có.

» Đại diện: không có.

### Quá trình công tác

|                   |   |                                                                                                                                   |
|-------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07/2002 – 02/2004 | : | Nhân viên hạch toán kinh tế Phân xưởng sản xuất Xi măng Nhà máy Xi măng 12/9.                                                     |
| 03/2004 – 12/2005 | : | Kế toán Phòng TCKT Công ty Xi măng 12/9                                                                                           |
| 01/2006 – 03/2009 | : | Kế toán tổng hợp CTCP Xi măng 12/9.                                                                                               |
| 04/2009 – 10/2010 | : | Phó Phòng TCKT Công ty CP Xi măng Dầu khí 12/9                                                                                    |
| 11/2010 – 11/2011 | : | Chuyên viên Phòng TCKT CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí - IDICO Long Sơn.                                                      |
| 12/2010 – nay     | : | Phó phòng Tài chính Kế toán CTCP Đầu tư KCN Dầu khí - IDICO Long Sơn (nay là CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn).       |
| 12/2010 – nay     | : | Đại diện Công bố thông tin CTCP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO (nay là CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn). |
| 12/2011 – nay     | : | Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO (nay là CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn).             |

## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

| STT | Thành viên Ban Tổng Giám đốc | Trình độ chuyên môn              | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm thành viên BTGD                                                                                                    |
|-----|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Ông Vũ Hoàng Long            | Thạc sĩ Khoa học – Quản lý dự án | Bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Giám đốc có hiệu lực từ ngày 29/11/2024.<br>Miễn nhiệm, thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc có hiệu lực từ 11/02/2026. |
| 2   | Ông Đinh Văn Hiệp            | Kỹ sư xây dựng                   | Bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Giám đốc có hiệu lực từ ngày 11/02/2026                                                                           |

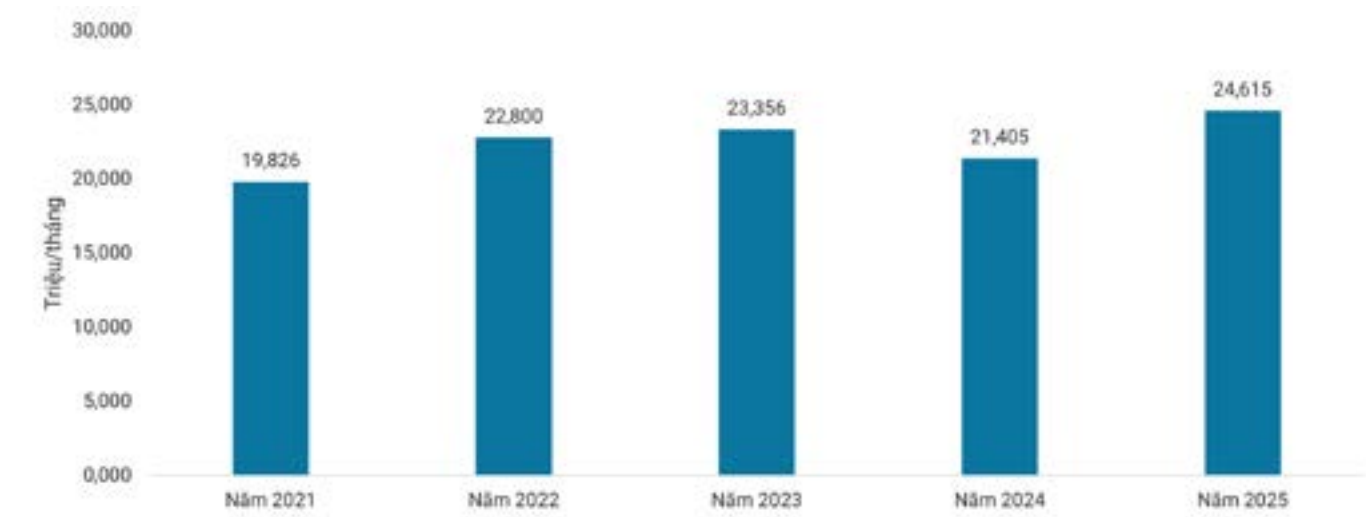
# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

| STT                       | Tiêu chí                | Năm 2025         |              | Năm 2024         |              |
|---------------------------|-------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                           |                         | Số lượng (người) | Tỷ trọng (%) | Số lượng (người) | Tỷ trọng (%) |
| I. Theo trình độ lao động |                         | 22               | 100%         | 22               | 100%         |
| 1                         | Đại học và trên Đại học | 19               | 86,36%       | 18               | 81,82%       |
| 2                         | Cao đẳng                | 0                | 0%           | 0                | 0%           |
| 3                         | Trung cấp               | 3                | 13,64%       | 4                | 18,18%       |
| II. Theo giới tính        |                         | 22               | 100%         | 22               | 100%         |
| 1                         | Nam                     | 12               | 54,55%       | 12               | 54,55%       |
| 2                         | Nữ                      | 10               | 45,45%       | 10               | 45,45%       |
| Tổng cộng                 |                         | 22               | 100,00%      | 22               | 100,00%      |

## THU NHẬP BÌNH QUÂN CỦA CBCNV NĂM 2025

| Chỉ tiêu                                    | Năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 |
|---------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Tổng số lượng người lao động                | 24       | 24       | 23       | 22       | 22       |
| Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng) | 19,826   | 22,800   | 23,356   | 21,405   | 24,615   |



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



### Về tuyển dụng

Trong chiến lược kiện toàn bộ máy vận hành, Công ty xác lập công tác tuyển dụng là mắt xích then chốt, được chuẩn hóa theo hướng công khai, minh bạch và bám sát lộ trình phát triển dự án trong từng giai đoạn tài chính. Quy trình tuyển dụng được thực hiện đồng bộ và khép kín, từ khâu định biên nhân sự, xây dựng bộ tiêu chuẩn năng lực cốt lõi đến hệ thống đánh giá ứng viên chuyên sâu, đảm bảo tính khách quan và công bằng tuyệt đối. Bằng việc công bố rộng rãi các cơ chế đãi ngộ cạnh tranh và yêu cầu chuyên môn khắt khe trên các kênh truyền thông chính thống, Công ty không chỉ thu hút được đội ngũ nhân sự tinh nhuệ, am hiểu thị trường bất động sản mà còn xây dựng được nguồn lực nội tại vững chắc, đáp ứng hoàn hảo yêu cầu thực thi các kế hoạch sản xuất kinh doanh và gia tăng giá trị bền vững cho cổ đông.



### Về đào tạo

PXL xác định đào tạo là chiến lược trọng tâm để tối ưu hóa năng lực thực thi và gia tăng lợi thế cạnh tranh. Trong năm, Công ty đã đẩy mạnh hệ thống đào tạo nội bộ đa tầng, cập nhật chuyên sâu kiến thức pháp lý và thị trường bất động sản, đồng thời bảo trợ kinh phí cho các chương trình bồi dưỡng chuyên môn bên ngoài. Với triết lý lấy con người làm trung tâm, PXL kiên định kiến tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và đổi mới, thúc đẩy sự gắn kết đội ngũ và xây dựng nền tảng tri thức vững chắc cho lộ trình phát triển bền vững trong dài hạn.



### Về môi trường làm việc

PXL xác lập môi trường làm việc theo hệ giá trị “Chuyên nghiệp – Kỷ luật – Hợp tác”, coi nguồn nhân lực là yếu tố then chốt quyết định chất lượng vận hành dự án. Công ty chú trọng cơ chế trao quyền chủ động đi kèm sự phối hợp liên phòng ban chặt chẽ, đồng thời đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng công nghệ và không gian làm việc mở để tối ưu hóa hiệu suất xử lý nghiệp vụ. Bên cạnh việc hiện đại hóa cơ sở vật chất, PXL cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các quy chuẩn về an toàn lao động, PCCC và vệ sinh môi trường, kiến tạo không gian làm việc an toàn, ổn định và gắn kết bền vững cho đội ngũ nhân sự.



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



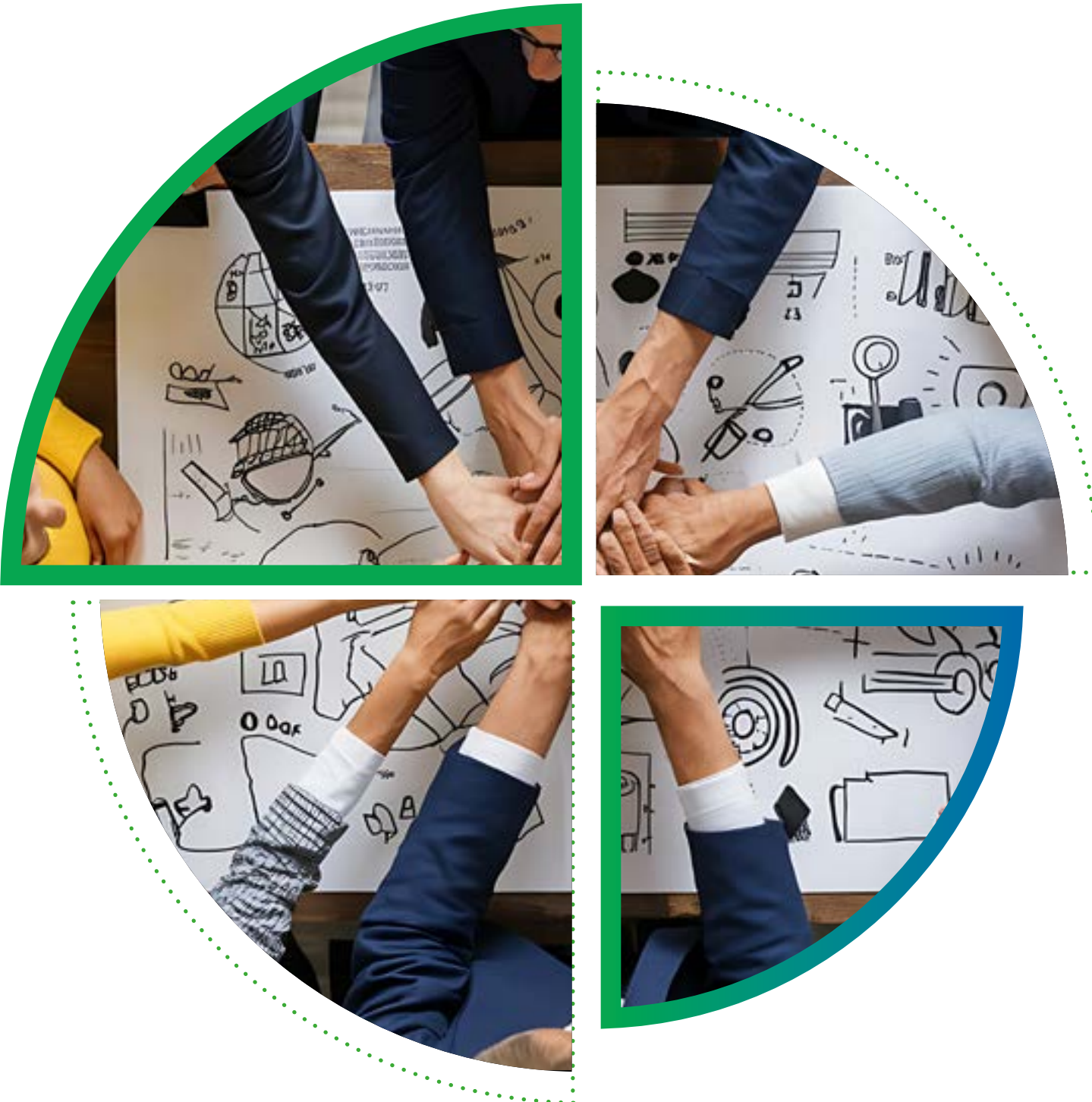
### Về lương, thưởng

PXL vận hành chính sách tiền lương trên nguyên tắc “Công bằng – Minh bạch – Cạnh tranh”, đảm bảo thu nhập tương xứng với năng lực thực thi và giá trị đóng góp của từng vị trí. Bên cạnh quỹ lương cơ bản bám sát mặt bằng thị trường, Công ty thiết lập cơ chế quản trị hiệu suất linh hoạt thông qua các danh mục thưởng đa dạng: thưởng hiệu suất (KPIs), thưởng kết quả kinh doanh, thưởng dự án và thưởng niên độ. Hệ thống đãi ngộ được rà soát và điều chỉnh định kỳ nhằm tối ưu hóa động lực làm việc, ghi nhận kịp thời các nỗ lực cá nhân, từ đó thúc đẩy năng suất và cam kết gắn bó dài hạn của đội ngũ nhân sự với sự phát triển của doanh nghiệp.



### Về chế độ phúc lợi đối với người lao động

PXL thực thi nghiêm ngặt các định chế bảo hiểm và quyền lợi lao động theo quy định pháp luật, đồng thời thiết lập hệ thống phúc lợi mở rộng thông qua các chương trình chăm sóc sức khỏe định kỳ và cơ chế hỗ trợ an sinh nội bộ. Công ty chú trọng làm phong phú đời sống tinh thần đội ngũ bằng các hoạt động teambuilding, nghỉ dưỡng và giao lưu văn hóa, qua đó kiến tạo môi trường làm việc gắn kết, sẻ chia và tin cậy. Bằng việc lấy con người làm trọng tâm trong chiến lược phát triển, PXL cam kết duy trì hệ sinh thái nhân sự ổn định, tạo nền tảng vững chắc để doanh nghiệp thích ứng linh hoạt và bứt phá bền vững trong tương lai.



# TÌNH HÌNH THỰC HIỆN, ĐẦU TƯ DỰ ÁN

## DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

### Vai trò của Long Sơn PIC tại Dự án: Chủ đầu tư.

**Địa điểm:** Xã Long Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Quy mô:** tổng diện tích 850 ha.

**Tổng mức đầu tư điều chỉnh giai đoạn 1 (tạm tính):** 11.759 tỷ đồng.

### Tình hình thực hiện dự án

Năm 2008, sau khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, song song với việc triển khai và hoàn thành một số công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư, Long Sơn PIC cũng đã ký kết các Văn bản thỏa thuận V/v cho thuê lại đất với Tập đoàn Dầu khí Việt Nam để đầu tư dự án Nhà máy lọc dầu số 3 và với Công ty TNHH Kho ngầm Xăng dầu Dầu khí Việt Nam (PVOS) để đầu tư dự án Kho ngầm xăng dầu..

Ngày 14/10/2015, Thủ tướng chính phủ đã ban hành Quyết định số 1749/QĐ-TTg phê duyệt chiến lược phát triển Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, theo đó đã điều chỉnh thời gian xem xét đầu tư Nhà máy lọc dầu số 3 (hạng mục chính của KCN Dầu khí Long Sơn) qua giai đoạn sau năm 2030.

Tại Quyết định số 1623/QĐ-TTg ngày 25/10/2017, Thủ tướng chính phủ đã đồng ý loại dự án Nhà máy lọc dầu số 3 khỏi Quy hoạch phát triển ngành Dầu khí Việt Nam giai đoạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2035.

Tại Quyết định số 893/QĐ-TTg ngày 26/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể về năng lượng quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 2050. Ngày 24/4/2024, Thủ tướng ban hành Quyết định 338/QĐ-TTg về phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tổng thể về năng lượng quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Như vậy mục tiêu của Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn là không thay đổi so với ban đầu (Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Dầu khí Long Sơn) và chỉ xem xét thay đổi (nếu có) tính chất, chức năng, ngành nghề thu hút đầu tư trong Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, ngành nghề thu hút tại Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn sẽ được xác định tại bước điều chỉnh dự án và phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 của khu công nghiệp.

Năm 2024, PXL hoàn thành thủ tục điều chỉnh Giấy Chứng nhận đầu tư và được cấp Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ 3 ngày 30/09/2024. Bên cạnh đó thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 33/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2024 PXL đã triển khai, hoàn thành Hồ sơ đăng ký chào bán/phát hành cổ phiếu riêng lẻ với UBCKNN và UBCKNN đã có Văn bản số 8018/UBCK-QLCB ngày 27/11/2024 về việc nhận đầy đủ Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục tập trung triển khai Dự án đầu tư trọng điểm Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Xã Long Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh), cụ thể:

- Chủ trương, chính sách DC; Đề xuất đưa toàn bộ diện tích khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn vào ranh giới Khu Thương mại tự do HCM; Đề án quy chế đặc khu dữ liệu;
- Công tác điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung TP Vũng Tàu: Sở QHKT đã báo cáo, tham mưu đề xuất UBND Thành phố Hồ Chí Minh (UBTP) xem xét; UBTP đã giao Sở Quy hoạch Kiến trúc khẩn trương phối hợp với Sở Xây dựng rà soát các nội dung còn vướng mắc liên quan đến quy hoạch, tham mưu UBTP theo quy định;
- Công tác lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Long Sơn PIC đã trình, nộp Hồ sơ Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 đến Ban quản lý khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh;
- Long Sơn PIC đã nộp hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác tới Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, thẩm định; Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư: Dự án đã được phê duyệt danh mục sử dụng đất năm 2025 của UBND TP. Vũng Tàu; Hồ sơ đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính, lập mảnh trích đo địa chính, danh sách chủ sử dụng đất phục vụ công tác thu hồi đất cho Dự án đã được hoàn thành và được cơ quan chức năng phê duyệt;
- Triển khai các công tác chuẩn bị đầu tư khác: Báo cáo Nghiên cứu tính khả thi phát triển KCN DK Long Sơn; Báo cáo đánh giá vị trí xây dựng Trung tâm Dữ liệu siêu quy mô và nhà máy AI; Lập phương án ý tưởng Quy hoạch tổng thể Concept Master Plan;
- Xúc tiến thu hút đầu tư với các đối tác tiềm năng, có năng lực, nhu cầu triển khai DC;
- Hoàn thành tăng vốn điều lệ thông qua phát hành riêng lẻ cổ phiếu, tạo nguồn lực tài chính quan trọng để triển khai Dự án theo kế hoạch.



## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN, ĐẦU TƯ DỰ ÁN

### DỰ ÁN CHUNG CƯ HUỲNH TẤN PHÁT (LONG SƠN BUILDING)

**Địa điểm:** 1349 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.

**Quy mô:** Tổng diện tích đất 3.394,6 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng 33.634,6 m<sup>2</sup> bao gồm khối căn hộ 28 tầng (180 căn, 13.769 m<sup>2</sup> sàn thương phẩm), khối thương mại 6 tầng (5.574 m<sup>2</sup> sàn thương phẩm) và 2 tầng hầm.

**Tổng mức đầu tư dự án gồm lãi vay:** 576,6 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu là 129 tỷ đồng.

**Chủ đầu tư:** Công ty CP Tập đoàn Khang Thông (“Khang Thông”)

**Vai trò của Long Sơn PIC tại Dự án:** Long Sơn PIC tham gia 85% (vốn chủ sở hữu) – Nhà điều hành dự án; Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí tham gia 10% (vốn chủ sở hữu) và Công ty Khang Thông tham gia 5% (vốn chủ sở hữu).

### Tình hình thực hiện dự án

Công tác đầu tư xây dựng: Dự án đã hoàn thành công tác thi công, được nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 4/2019. Thực hiện chức năng Nhà điều hành dự án, Long Sơn PIC đã hoàn thành công tác quyết toán chi phí đầu tư xây dựng và được Hợp doanh phê duyệt. Hiện nay, Công ty đang yêu cầu/khởi kiện Công ty Khang Thông (Chủ đầu tư dự án) thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án làm cơ sở cấp xin Giấy chủ quyền cho 180 căn hộ và hơn 5.500 m<sup>2</sup> sàn trung tâm thương mại.



# TÌNH HÌNH THỰC HIỆN, ĐẦU TƯ DỰ ÁN

## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI TƯƠNG BÌNH HIỆP, TỈNH BÌNH DƯƠNG

**Địa điểm:** Phường Tương Bình Hiệp, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (cũ).

**Quy mô:** tổng diện tích 306.348,6 m<sup>2</sup>.

**Tổng mức đầu tư điều chỉnh (tạm tính):** 465 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của dự án là 146 tỷ đồng (chiếm khoảng 31,4% tổng mức đầu tư), phần còn lại là vốn vay và vốn huy động. Vốn chủ sở hữu được phân bổ cho các Bên trong hợp doanh cụ thể như sau:

- VKT: 61,17 tỷ đồng (chiếm 42%)
- Long Sơn PIC: 48,82 tỷ đồng (chiếm 33%)
- PETROLAND: 36,00 tỷ đồng (chiếm 25%)

**Chủ đầu tư:** Công ty CP Đầu tư Thương mại Á Châu (“Á Châu”) làm Chủ đầu tư. Để triển khai dự án, Á Châu đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (nay là Công ty CP Vạn Khởi Thành – “VKT”). VKT sau đó đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án với Long Sơn PIC và Công ty CP Đầu tư Hạ tầng & Đô thị Dầu khí (“PETROLAND”).

## Tình hình thực hiện dự án

Sau khi dự án được phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL1/500, Chủ đầu tư đã thực hiện lập dự án đầu tư và báo cáo đánh giá tác động môi trường; sau đó cũng đã thực hiện việc điều chỉnh lại dự án đầu tư và báo cáo ĐTM theo QHCT TL1/500 điều chỉnh lần thứ 1 năm 2012. Dự án cũng đã được các Sở ngành liên quan của tỉnh Bình Dương có văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật ra tuyến đường Đại lộ Bình Dương. Tuy nhiên vì dự án tạm dừng quá lâu, thời gian thực hiện dự án theo các văn bản chấp thuận của tỉnh Bình Dương đã hết nên theo quy định hiện hành dự án nằm trong diện có khả năng bị thu hồi. Để triển khai lại dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục xin gia hạn. Trường hợp được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận, chủ đầu tư sẽ phải lập lại dự án đầu tư và báo cáo ĐTM theo Quy hoạch chi tiết TL1/500 đã được điều chỉnh lần thứ 2 năm 2015, thực hiện thủ tục xin giấy phép xây dựng để thực hiện dự án. Trường hợp không được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận, chủ đầu tư sẽ phải làm lại thủ tục đầu tư từ đầu theo quy định hiện hành hoặc dự án sẽ bị thu hồi.

Trên cơ sở các khó khăn vướng mắc nêu trên, để bảo toàn phần vốn góp, hạn chế rủi ro trong trường hợp dự án bị thu hồi, Hội đồng quản trị Long Sơn PIC đã ra Nghị quyết về việc phê duyệt chủ trương thoái vốn tại Dự án Khu nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp. Trên cơ sở đó Long Sơn PIC đã ký thỏa thuận với các Bên tham gia Hợp đồng Hợp tác đầu tư về việc Công ty VKT hoàn trả lại phần vốn góp cho Long Sơn PIC với giá trị bằng 1,2 lần giá trị vốn góp gốc (tương đương số tiền 58,59 tỷ đồng) ngay sau đó Công ty VKT đã chuyển tiền đặt cọc theo cam kết là 6 tỷ đồng. Tuy nhiên, Công ty VKT đã không thực hiện thanh toán theo thỏa thuận dù đã nhiều lần xin gia hạn thời gian thanh toán. Do vậy, Long Sơn PIC đã có văn bản thông báo chấm dứt Văn bản thỏa thuận trên và đang xúc tiến tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án. Để củng cố hồ sơ chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án cho các đối tác khác, Long Sơn PIC đã nhiều lần yêu cầu VKT cung cấp bản sao y hồ sơ pháp lý của dự án như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ nhà đất, các chứng từ và pháp lý liên quan đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng,... nhưng không được đáp ứng. Nhận thấy có VKT có dấu hiệu không minh bạch trong việc sử dụng số tiền góp vốn của Long Sơn PIC vào dự án, Công ty đang phối hợp với đơn vị Tư vấn luật nghiên cứu hồ sơ để tiến hành các thủ tục khởi kiện Vạn Khởi Thành về việc vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư.



Ngày 27/10/2022, trên cơ sở chủ trì của Long Sơn PIC đại diện Petroland (nay đổi tên là VICTORY), đơn vị tư vấn luật của Long Sơn PIC đã tiến hành họp để thống nhất phương án khởi kiện. Tiếp theo đó, VICTORY đã tiến hành khởi kiện Vạn Khởi Thành ra tòa án nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một. Các bên liên quan đã tiến hành hòa giải lần 2 theo thủ tục tố tụng nhưng vẫn chưa đi đến thống nhất phương án hoàn trả vốn góp của Vạn Khởi Thành.

Đến nay, Công ty tiếp đàm phán phương án thu hồi theo hướng thanh toán dứt điểm, có điều kiện và biện pháp bảo đảm. Đồng thời, Công ty đã hoàn tất hồ sơ pháp lý và chuẩn bị phương án khởi kiện nếu đối tác không thực hiện cam kết. LSPIC ưu tiên thu hồi thực tế thông qua thương lượng, nhưng sẵn sàng áp dụng biện pháp pháp lý để bảo vệ quyền lợi cổ đông.



# TÌNH HÌNH THỰC HIỆN, ĐẦU TƯ DỰ ÁN

## DỰ ÁN KHÁCH SẠN DẦU KHÍ KINH BẮC

**Địa chỉ:** Số 18 đường Nguyễn Đăng Đạo, phường Đại Phúc, TP. Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

**Quy mô dự án:** Tổng diện tích đất 4.767,0 m<sup>2</sup>; quy mô xây dựng: 14 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật mái với tổng diện tích sàn xây dựng là 24.255 m<sup>2</sup>.

**Tổng mức đầu tư dự án chưa bao gồm lãi vay:** 302 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 40% tổng mức đầu tư, phần còn lại là vốn huy động và vốn vay.

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí Kinh bắc (PVC-Kinh Bắc).

Long Sơn PIC tham gia Hợp tác đầu tư với Công ty PVC-Kinh Bắc với tỷ lệ 50% vốn chủ sở hữu. Long Sơn PIC đã góp 17,55 tỷ đồng (bằng 50% giá trị quyền sử dụng đất của Dự án).

## Tình hình thực hiện dự án

Tuy nhiên sau đó PVC-Kinh Bắc đã vi phạm Hợp đồng hợp tác kinh doanh khi đơn phương đem thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ của Khu Đất Dự Án cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (“PVFC”) nay là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (“PVComBank”) để bảo lãnh cho toàn bộ số tiền vay tại PVComBank sử dụng vào mục đích riêng mà không được sự đồng ý của Long Sơn PIC. Nghiêm trọng hơn, việc thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ của PVC-Kinh Bắc cho PVcomBank là không hợp lệ do thủ tục để thực hiện thế chấp tài sản vi phạm quy định tại Điều lệ Công ty. Long Sơn PIC đã có nhiều buổi làm việc với PVC-Kinh Bắc và PVcomBank để giải quyết vi phạm của PVC-KBC nói trên, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tuy nhiên đến nay, vụ việc vẫn chưa được giải quyết do sự thiếu hợp tác của PVC-Kinh Bắc và PVcomBank.

Sau nhiều nỗ lực làm việc với các bên liên quan (PVC-Kinh Bắc, PVComBank) về việc xử lý sai phạm của PVC-Kinh Bắc nhưng không có kết quả, Công ty đã tiến hành khởi kiện PVC-Kinh Bắc để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Long Sơn PIC tại dự án. Ngày 22/6/2022 Tòa án thành phố Bắc Ninh đã tiến hành xét xử và ban hành bản án sơ thẩm theo đó chỉ chấp thuận một phần yêu cầu của Long Sơn PIC và tuyên PVC-KBC phải trả cho Long Sơn PIC số tiền 15 tỷ đồng (tiền gốc) kèm theo 13,22 tỷ đồng tiền lãi (từ 01/10/2013 tới ngày 22/6/2022). Tuy nhiên, Long Sơn PIC đã không đồng ý với kết luận bản án trên và gửi đơn kháng cáo tới Tòa án thành phố Bắc Ninh, tới ngày 02/11/2022 Tòa án Bắc Ninh đã quyết định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm với thời gian dự kiến xét xử là 02/12/2022 nhưng phiên tòa bị hoãn do PVC-KBC không tham dự.

Bên cạnh đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã tiến hành xét xử vụ án PVComBank kiện PVC-KBC liên quan tới tài sản đảm bảo là QSDĐ của khu đất dự án. Theo đó, ngày 08/4/2022 đã diễn ra phiên tòa sơ thẩm và ngày 27/9/2022 diễn ra phiên tòa phúc thẩm theo hướng buộc PVC-KBC phải thanh toán khoản công nợ cho PVcombank với số tiền là 147,23 tỷ đồng nếu không sẽ tiến thành kê biên/xử lý toàn bộ tài sản thế chấp (khu đất số 18).

Mặc dù Long Sơn PIC đã rất nỗ lực ngăn chặn việc thi hành bản án giữa PVComBank và PVC-KBC với việc gửi các công văn thông báo vi phạm và đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, yêu cầu tòa án công nhận Long Sơn PIC là đồng sở hữu khu đất và là người có nghĩa vụ liên quan, ... nhưng tới ngày 06/10/2023 Cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh vẫn tiếp tục trả đơn đề nghị hoãn thi hành án (lần 2) với lý do tài liệu Long Sơn PIC cung cấp không có căn cứ để hoãn thi hành án. Và ngày 02/11/2023, Cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh đã ra quyết định tiếp tục thi hành án giữa VAMC (đơn vị được PVcombank ủy quyền) và PVC-KBC. Tuy nhiên, Long Sơn PIC vẫn sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tại dự án.



Ngày 18/06/2024, TAND tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm. Do vụ việc có tính chất phức tạp nên HĐXX đã quyết định dời thời gian nghị án đến ngày 20/06/2024.

Kết quả nghị án Phúc thẩm được HĐXX tuyên bố các nội dung sơ bộ như sau:

- (i) Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng hợp tác giữa LSPIC và PVC-KBC;
- (ii) Phân chia tài sản chung của Hợp doanh LSPIC và PVC-KBC theo tỷ lệ vốn góp như quy định tại Điều 23.1 Luật Đầu tư 2005, Điều 8.6 và Điều 13.2 Hợp đồng Hợp tác, cụ thể mỗi bên sẽ được hưởng QSD đối với 50% diện tích tại Khu đất số 18
- (iii) Do Khu đất số 18 hiện nay đang đồng thời là tài sản thi hành án của một vụ án dân sự khác giữa VAMC và PVC-KBC, đồng thời PVC-KBC đã hoàn trả cho LSPIC 2.550.000.000VNĐ vào ngày 16/04/2014 trên tổng số tiền tương ứng với 50% giá trị vốn góp của LSPIC theo Hợp đồng hợp tác là 17.550.000.000 VNĐ nhằm mục đích góp vốn đầu giá QSDĐ đối với Khu đất số 18. Như vậy, tại thời điểm phát sinh tranh chấp, PVC-KBC chưa thanh toán số tiền còn lại là 15.000.000.000 VNĐ (tương ứng 43% giá trị góp vốn). Căn cứ Thông báo kết quả định giá tài sản số 01/2024/TB-TA, TAND Tỉnh Bắc Ninh tuyên PVC-KBC có nghĩa vụ hoàn trả cho LSPIC số tiền là 123.972.508.800 VNĐ.
- (iv) PVC-KBC có nghĩa vụ hoàn trả các khoản thanh toán mà LSPIC đã tạm ứng để thực hiện các thủ tục định giá tài sản, tạm ứng án phí, và các chi phí khác theo quy định pháp luật.

Ngày 02/07/2024, LSPIC nộp Đơn yêu cầu thi hành án và Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp đảm bảo thi hành án đến TAND tỉnh Bắc Ninh và CCTHADS Tp. Bắc Ninh.

Tính đến cuối năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục thi hành án theo bản án đã có hiệu lực pháp luật, yêu cầu hoàn trả số tiền theo phán quyết của Tòa án. Công ty đã tích cực làm việc với các cơ quan thi hành án có thẩm quyền, tuy nhiên việc thi hành án vẫn đang

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN, ĐẦU TƯ DỰ ÁN

TÀI KHOẢN ĐẦU TƯ GÓP VỐN



Danh sách công ty liên kết

| STT       | Tên doanh nghiệp                             | Mục đích/ Nội dung góp vốn              | Vốn thực góp (đồng) | Tỷ lệ góp vốn |
|-----------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------|
| 1         | CTCP Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (*)            | Nhận chuyển nhượng phần vốn góp từ PVFC | 171.287.750.000     | 46,86%        |
| 2         | CTCP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí Công ty | Góp vốn thành lập Công ty               | 14.000.000.000      | 20,00%        |
| Tổng cộng |                                              |                                         | 185.287.750.000     |               |



Các khoản đầu tư dài hạn

| STT       | Tên doanh nghiệp                        | Mục đích/ Nội dung góp vốn                            | Vốn thực góp (đồng) | Tỷ lệ góp vốn |
|-----------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| 1         | CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn  | Góp vốn thành lập Công ty                             | 28.500.000.000      | 8,14%         |
| 2         | CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc | Góp vốn thành lập Công ty                             | 11.000.000.000      | 7,33%         |
| 3         | CTCP Khách sạn Lam Kinh                 | Chuyển giá trị góp vốn đầu tư dự án thành vốn cổ phần | 28.382.391.454      | 14,94%        |
| Tổng cộng |                                         |                                                       | 67.882.391.454      |               |

(\*) 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 đồng/cổ phần. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính 2025, các công việc thoái vốn của Công ty vẫn chưa hoàn tất.



Tình hình tài chính và kết quả HĐKD của CTCP Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC Bình Sơn)

ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                              | Năm 2024 | Năm 2025 | %TH 2025/ TH 2024 |
|---------------------------------------|----------|----------|-------------------|
| Vốn điều lệ                           | 365.500  | 365.500  | 100.00%           |
| Tổng giá trị tài sản                  | 322.664  | 321.712  | 99.71%            |
| Doanh thu thuần                       | 21.500   | 34.490   | 160.42%           |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp | 4.617    | 5.257    | 113.86%           |
| Lợi nhuận khác                        | 107      | (445)    | -415.89%          |
| Lợi nhuận trước thuế                  | 451      | 533      | 118.18%           |
| Lợi nhuận sau thuế                    | 451      | 333      | 73.84%            |



Tình hình tài chính và kết quả HĐKD của CTCP Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu khí

Hoạt động kinh doanh rất khó khăn từ nhiều năm trước, những năm gần đây gần như không có hoạt động, không lập Báo cáo Tài chính nên Công ty chưa thể cập nhật thông tin,

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

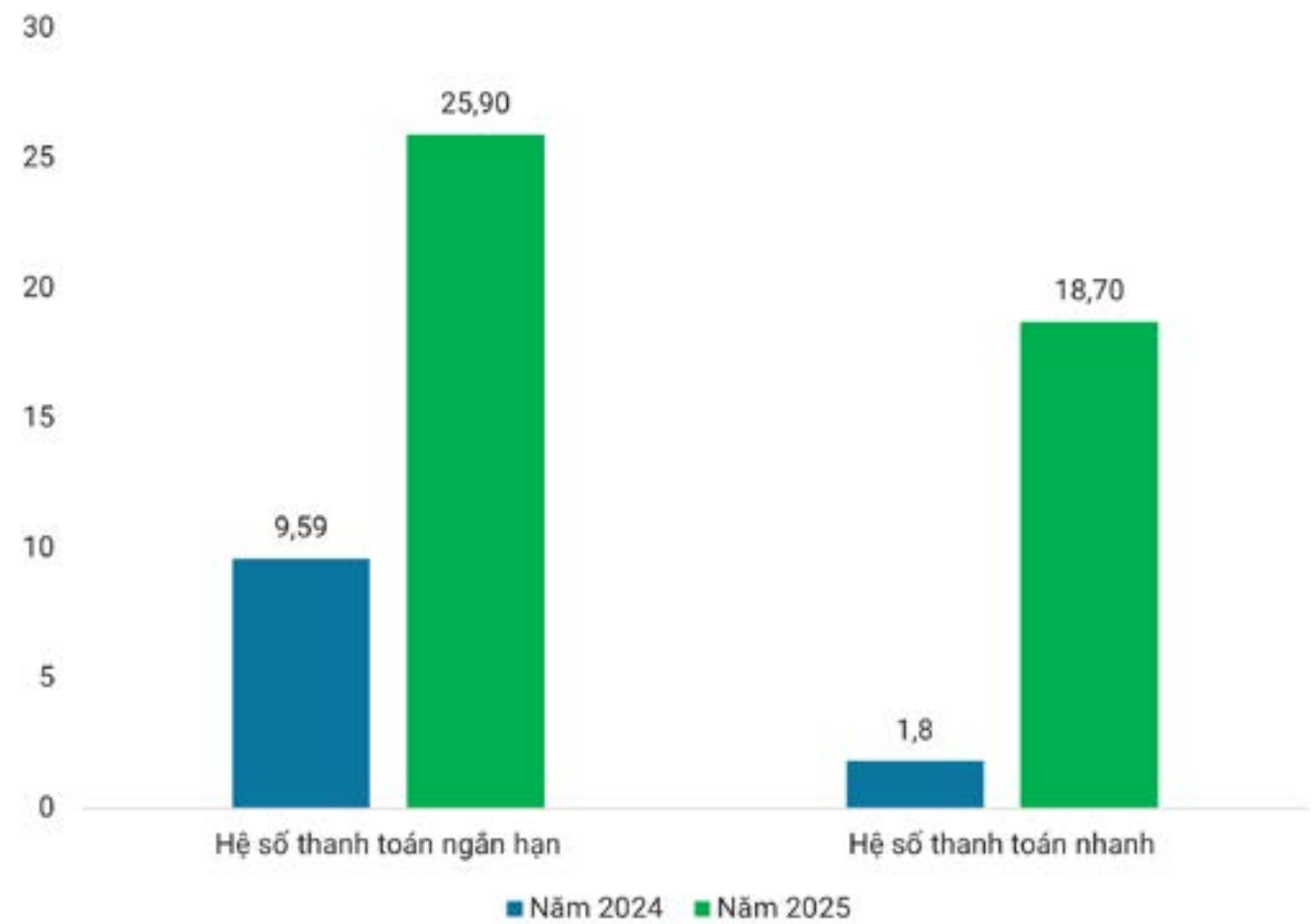
| Chỉ tiêu                                                 | ĐVT | 2025  | 2024  |
|----------------------------------------------------------|-----|-------|-------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán                          |     |       |       |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn                                | Lần | 25,90 | 9,59  |
| Hệ số thanh toán nhanh                                   | Lần | 18,70 | 1,80  |
| Chỉ tiêu cơ cấu vốn                                      |     |       |       |
| Hệ số nợ/ Tổng tài sản                                   | %   | 3,02  | 5,70  |
| Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu                                 | %   | 3,12  | 6,05  |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động                           |     |       |       |
| Vòng quay hàng tồn kho                                   | Lần | 0,01  | 0,01  |
| Vòng quay tổng tài sản                                   | Lần | 0,01  | 0,01  |
| Vòng quay khoản phải thu                                 | Lần | 0,04  | 0,15  |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời                            |     |       |       |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                 | %   | 9,96  | 8,61  |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân        | %   | 0,09  | 0,11  |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân          | %   | 0,08  | 0,10  |
| Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | %   | 9,72  | 10,26 |

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Năm 2025, các chỉ tiêu thanh khoản của PXL ghi nhận sự cải thiện rõ rệt so với năm trước, phản ánh nền tảng tài chính an toàn hơn và năng lực đảm bảo nghĩa vụ nợ ngắn hạn được củng cố đáng kể. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 25,90 lần (so với 9,59 lần năm 2024) và hệ số thanh toán nhanh đạt 18,70 lần (so với 1,80 lần năm 2024).

Sự gia tăng này chủ yếu đến từ quy mô tài sản ngắn hạn tăng thêm 942.551 triệu đồng, tương ứng 196,84%. Trong cơ cấu tài sản ngắn hạn, tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng mạnh nhờ nguồn vốn thu được từ đợt tăng Vốn điều lệ. Phần lớn dòng tiền được Công ty chủ động gửi ngân hàng để tối ưu hóa lợi tức trong thời gian chờ giải ngân cho Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, qua đó vừa đảm bảo tính thanh khoản cao vừa nâng cao hiệu quả sử dụng vốn tạm thời nhàn rỗi. Bên cạnh đó, các khoản phải thu ngắn hạn cũng tăng, trong đó có khoản cho vay ngắn hạn 400.000 triệu đồng phát sinh từ hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Container Việt Nam. Hàng tồn kho chỉ tăng nhẹ 5.817 triệu đồng, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát – khoản đầu tư phục vụ hoàn thiện pháp lý đất đai và thi công các hạng mục nền móng, tầng hầm và kết cấu phần thân. Dự án được triển khai theo hình thức hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát với Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông và Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí, trong đó PXL giữ vai trò nhà điều hành.

Ở chiều ngược lại, nợ ngắn hạn chỉ tăng nhẹ 4.940 triệu đồng (tương ứng 9,89%), thấp hơn đáng kể so với tốc độ tăng của tài sản ngắn hạn. Nhờ đó, các hệ số thanh toán được cải thiện mạnh, cho thấy Công ty duy trì cơ cấu vốn thận trọng, mức đòn bẩy thấp và khả năng đáp ứng nghĩa vụ tài chính trong ngắn hạn ở mức cao.



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

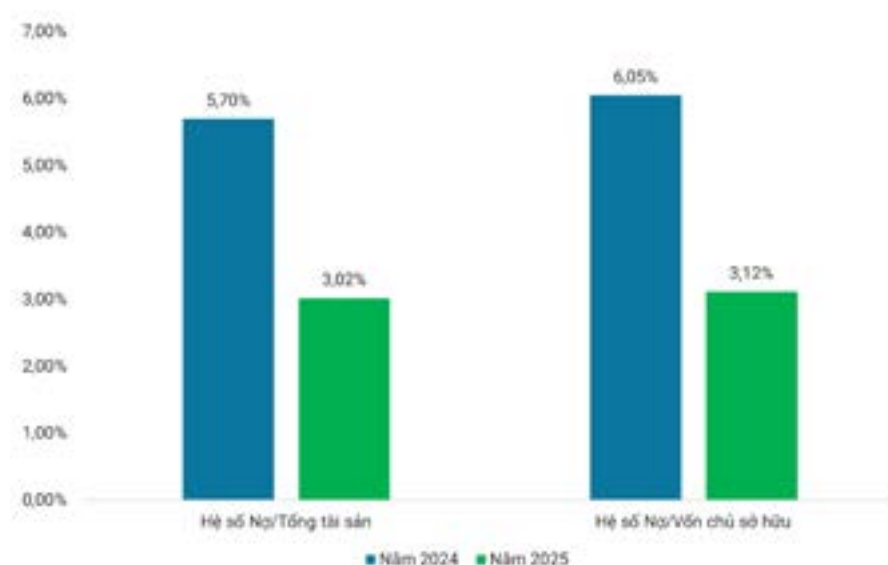
Cơ cấu nguồn vốn của PXL trong năm 2025 tiếp tục được củng cố theo hướng an toàn và thận trọng hơn so với năm trước. Các chỉ tiêu đòn bẩy tài chính đều ghi nhận mức giảm đáng kể, trong đó hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm xuống còn 3,02% và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm xuống còn 3,12%. Điều này cho thấy Công ty ngày càng chủ động sử dụng nguồn vốn tự có để tài trợ cho hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh, hạn chế phụ thuộc vào nợ vay.

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản đạt 1.815.738 triệu đồng, tăng 107,41% so với đầu năm, chủ yếu đến từ sự gia tăng của tài sản ngắn hạn như đã phân tích ở trên. Trong khi đó, tài sản dài hạn giảm nhẹ 2.256 triệu đồng, duy trì cơ cấu ổn định. Trong tài sản dài hạn, đầu tư tài chính dài hạn tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn (35,53%). Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng 113.076 triệu đồng đối với các khoản đầu tư này nhằm phản ánh thận trọng giá trị tài sản, đảm bảo tính minh bạch và hạn chế các rủi ro tiềm ẩn có thể phát sinh. Bên cạnh đó, các khoản phải thu dài hạn giảm 8.565 triệu đồng so với đầu kỳ do Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu khó đòi. Tuy vậy, cơ cấu của khoản mục này vẫn duy trì ổn định, chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành, khoản chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam 2, cùng các khoản liên quan đến dự án tại Bình Dương và hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc.

Về nghĩa vụ nợ, trong năm Công ty không phát sinh nợ vay dài hạn, do đó dư nợ dài hạn tại thời điểm cuối năm vẫn bằng 0. Nợ ngắn hạn chỉ tăng nhẹ, chủ yếu đến từ các khoản thuế và nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước trong kỳ, cùng các khoản người mua trả tiền trước, tiền đặt cọc và các khoản phải trả, phải nộp khác liên quan đến hoạt động cho thuê và chuyển nhượng căn hộ tại các dự án. Các nghĩa vụ này mang tính chất vận hành thông thường, không phải nợ vay chịu lãi, vì vậy không tạo áp lực lên chi phí tài chính và nhờ đó rủi ro thanh toán vẫn được kiểm soát ở mức thấp.

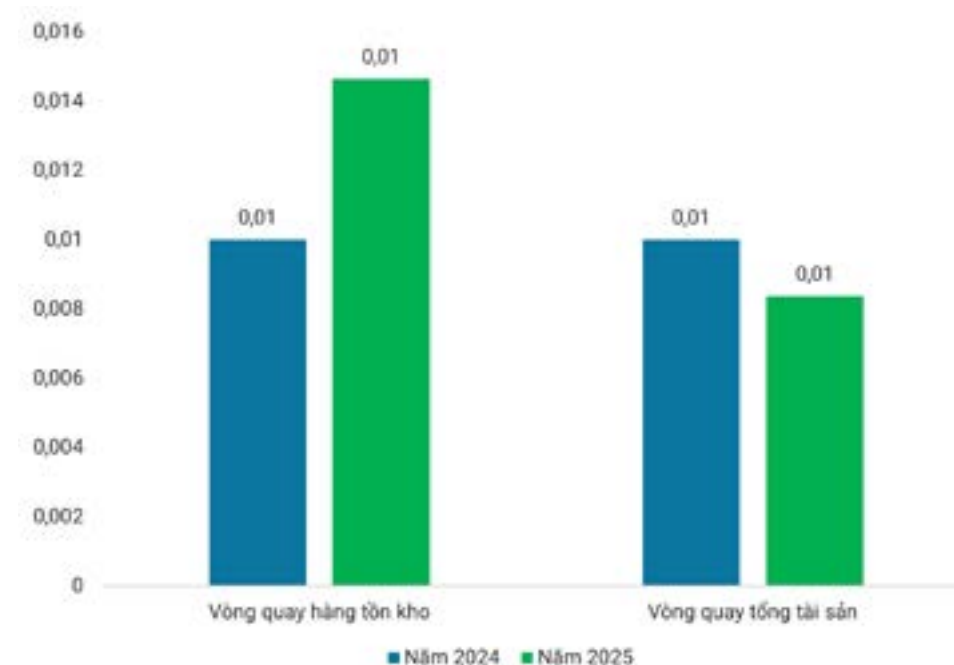
Đáng chú ý, Công ty đã hoàn tất đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ, nâng Vốn điều lệ từ 827.222 triệu đồng lên 1.761.455 triệu đồng, qua đó vốn chủ sở hữu tăng 113,31% so với đầu kỳ. Nguồn vốn mới được định hướng sử dụng cho Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tạo nền tảng tài chính vững chắc cho chiến lược đầu tư dài hạn và mở rộng quy mô hoạt động trong các năm tới.

Nhìn chung, với cơ cấu vốn thiên về vốn chủ sở hữu, mức đòn bẩy thấp và chính sách quản trị rủi ro thận trọng, Công ty tiếp tục duy trì được nền tảng tài chính an toàn, tăng cường khả năng chống chịu trước biến động thị trường, đồng thời tạo dư địa thuận lợi để chủ động triển khai các dự án trọng điểm theo kế hoạch phát triển dài hạn.



## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Năm 2025, các chỉ tiêu phản ánh năng lực hoạt động của PXL nhìn chung không có biến động đáng kể so với năm trước, phù hợp với đặc thù hoạt động đầu tư bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp – lĩnh vực có chu kỳ đầu tư dài và thời gian tích lũy tài sản lớn trước khi ghi nhận doanh thu.

Cụ thể, vòng quay hàng tồn kho tiếp tục duy trì ở mức 0,01 lần. Phần lớn hàng tồn kho vẫn là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án đang triển khai, phản ánh giai đoạn Công ty tập trung hoàn thiện pháp lý, xây dựng hạ tầng và chuẩn bị điều kiện khai thác thương mại, do đó tốc độ luân chuyển chưa cao là phù hợp với chiến lược đầu tư dài hạn. Vòng quay tổng tài sản cũng duy trì ổn định ở mức 0,01 lần. Mặc dù tổng tài sản trong năm tăng mạnh nhờ gia tăng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn sau đợt tăng vốn, doanh thu thuần đồng thời cũng ghi nhận mức tăng trưởng tích cực. Việc doanh thu cải thiện tương ứng với quy mô tài sản mở rộng đã giúp hiệu suất sử dụng tài sản được giữ vững, tránh tình trạng pha loãng hiệu quả hoạt động.

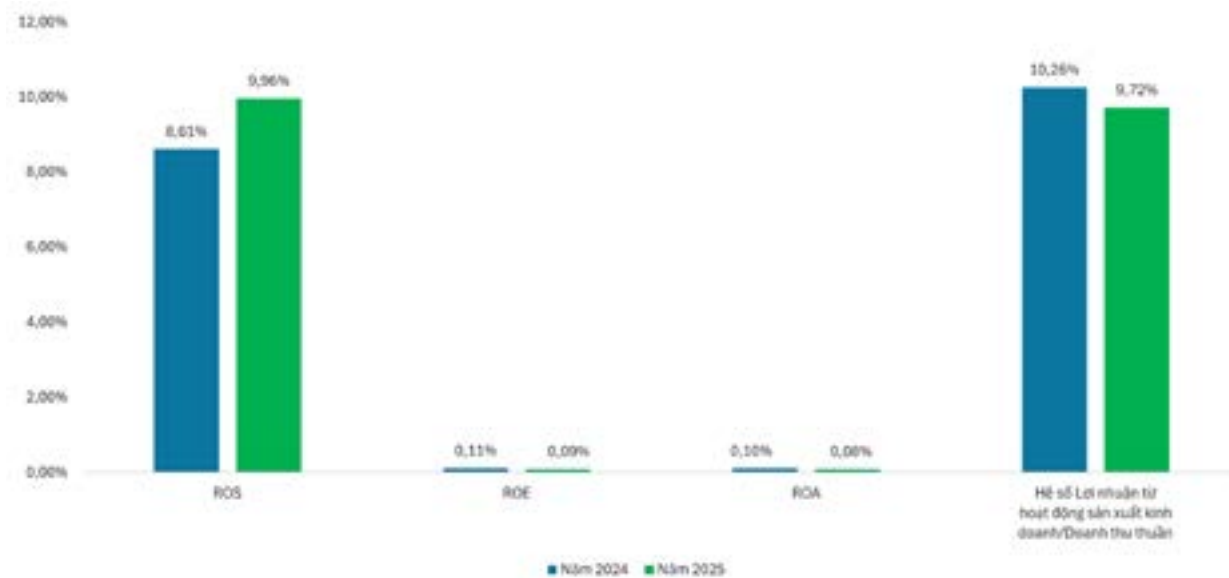
Đối với vòng quay khoản phải thu, chỉ tiêu giảm từ 0,15 lần xuống 0,04 lần, chủ yếu do trong năm phát sinh khoản phải thu ngắn hạn quy mô lớn từ hợp đồng cho vay vốn với Công ty Cổ phần Container Việt Nam, làm gia tăng đáng kể giá trị phải thu bình quân. Khoản phải thu này mang tính chất chủ động về dòng tiền và có thời hạn thu hồi theo thỏa thuận, không phát sinh từ công nợ thương mại thông thường, do đó không phản ánh rủi ro suy giảm chất lượng công nợ. Loại trừ yếu tố này, tốc độ thu hồi các khoản phải thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi vẫn được duy trì ổn định.

Nhìn chung, các chỉ tiêu năng lực hoạt động năm 2025 phản ánh rõ đặc thù giai đoạn đầu tư – tích lũy tài sản của Công ty. Khi các dự án trọng điểm hoàn thành và đi vào khai thác, hiệu quả luân chuyển tài sản và các hệ số hoạt động được kỳ vọng sẽ cải thiện rõ nét hơn trong các năm tiếp theo.

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



Năm 2025, các chỉ tiêu sinh lời của PXL ghi nhận sự điều chỉnh nhẹ so với năm trước, phản ánh bối cảnh Công ty chủ động gia tăng chi phí quản trị rủi ro và mở rộng quy mô hoạt động trong kỳ. Cụ thể, hệ số ROS đạt 9,96%, ROE đạt 0,09%, ROA đạt 0,08%, và hệ số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần giảm còn 9,72%.

Trong năm, Công ty tiếp tục duy trì đà tăng trưởng doanh thu tích cực khi doanh thu thuần, doanh thu tài chính và thu nhập khác đều cải thiện so với cùng kỳ. Kết quả tích cực này phần lớn đến từ việc đẩy mạnh xuất hóa đơn cho khách hàng nhận chuyển nhượng căn hộ tại dự án Long Sơn Building, ký kết thêm hợp đồng cho thuê 02 sàn trung tâm thương mại, đồng thời thu lãi tiền gửi ngân hàng khi Công ty chủ động tối ưu hóa nguồn vốn chủ sở hữu tạm thời nhàn rỗi trong thời gian chờ giải ngân cho dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn. Doanh thu khác cũng tăng tích cực nhờ các khoản thu thanh lý hợp đồng và thu giữ tiền đặt cọc của khách hàng vi phạm cam kết thuê.

Ở chiều ngược lại, chi phí hoạt động gia tăng là yếu tố tạo áp lực lên một số chỉ tiêu biên lợi nhuận trong năm. Theo đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do Công ty chủ động trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi nhằm tăng cường an toàn tài chính, đồng thời phát sinh thêm các chi phí phục vụ công tác quản lý và vận hành như vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng và chi phí hành chính phù hợp với quy mô hoạt động mở rộng. Chi phí bán hàng cũng tăng do triển khai các chương trình chăm sóc khách hàng, phúc lợi người lao động và ghi nhận chi phí môi giới cho thuê các sàn thương mại mới ký kết. Bên cạnh đó, chi phí tài chính trong kỳ ghi nhận 564,549 triệu đồng, chủ yếu từ lãi vay phục vụ nhu cầu vốn lưu động.

Mặc dù chi phí gia tăng, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế vẫn đạt lần lượt 1.094 triệu đồng và 1.121 triệu đồng, đều tăng so với năm trước, cho thấy hoạt động kinh doanh cốt lõi tiếp tục được cải thiện trong bối cảnh Công ty chủ động tăng cường dự phòng rủi ro và đầu tư cho hệ thống quản trị.

Hiện tại, Công ty vẫn đang trong giai đoạn tập trung triển khai các dự án trọng điểm, do đó phần lớn nguồn vốn và tài sản chủ yếu được tích lũy dưới dạng chi phí đầu tư, chưa được khai thác tối đa để tạo ra doanh thu ngay trong kỳ. Việc tiếp tục đầu tư hoàn thiện pháp lý, hạ tầng và cơ sở vật chất được xem là bước chuẩn bị cần thiết nhằm tạo nền tảng cho hoạt động khai thác kinh doanh trong các giai đoạn tiếp theo. Song song đó, Ban Tổng Giám đốc sẽ tăng cường quản lý dòng tiền, đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư và thu hồi công nợ để từng bước nâng cao các chỉ tiêu sinh lời trong thời gian tới.

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

## CỔ PHIẾU

**Tổng số cổ phiếu đã phát hành:** 176.145.500 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 175.997.700 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 147.800 cổ phiếu

**Loại cổ phần:** cổ phần phổ thông

**Mệnh giá cổ phần:** 10.000 đồng/cổ phiếu



## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Căn cứ danh sách cổ đông chốt ngày: 19/05/2025

| STT              | Loại cổ đông | Số lượng Cổ đông | Số cổ phần  | Giá trị (đồng)    | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|------------------|--------------|------------------|-------------|-------------------|------------------|
| I                | Trong nước   | 9.609            | 175.946.420 | 1.759.464.200.000 | 99,89%           |
| -                | Cá nhân      | 9.592            | 42.270.620  | 422.706.200.000   | 24,00%           |
| -                | Tổ chức      | 17               | 133.675.800 | 1.336.758.000.000 | 75,89%           |
| II               | Nước ngoài   | 7                | 51.280      | 512.800.000       | 0,03%            |
| -                | Cá nhân      | 7                | 51.280      | 512.800.000       | 0,03%            |
| -                | Tổ chức      | -                | -           | -                 | 0,00%            |
| III              | Cổ phiếu quỹ |                  | 147.800     | 1.478.000.000     | 0,08%            |
| Tổng cộng (I+II) |              | 9.616            | 176.145.500 | 1.761.455.000.000 | 100,00%          |

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: Căn cứ văn bản số 415/UBCK - PTTT ngày 02/02/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về Hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (PXL), tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa của PXL là 49%.

## CỔ ĐÔNG LỚN

Căn cứ danh sách cổ đông chốt ngày: 19/05/2025

| Tên tổ chức/ tên cá nhân      | Số CCCD/Số ĐKKD | Số cổ phần sở hữu (CP) | Tỷ lệ sở hữu |
|-------------------------------|-----------------|------------------------|--------------|
| CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX | 0107652657      | 114.494.593            | 65%          |

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

### Báo cáo quá trình tăng vốn

- Đến năm 2024, căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 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 cho nhà đầu tư chiến lược để tăng Vốn điều lệ từ 827.222.120.000 đồng lên 1.761.455.000.000 đồng để tăng năng lực tài chính thực hiện đầu tư Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.
- Công ty đã triển khai, hoàn thành Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PXL, theo đó UBCKNN đã có Văn bản số 8018/UBCK-QLCB về việc nhận đủ Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty. Công ty hoàn thành công tác chào bán riêng lẻ cổ phiếu PXL vào ngày 24/02/2025; Thực hiện báo cáo UBCKNN theo đúng quy định và đã nhận được Văn bản số 11/UBCK-QLCB ngày 05/03/2025 về việc thông báo nhận được đầy đủ Tài liệu báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PXL.
- Như vậy, đến ngày 24/02/2025 Công ty đã kết thúc, hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo như phương án đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua, Vốn điều lệ của Công ty tăng từ 827.222.120.000 đồng lên 1.761.455.000.000 đồng.
- Ngày 24/03/2025, Công ty đã được Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cấp thay đổi lần thứ 11 với Vốn điều lệ là 1.761.455.000.000 đồng.

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2025, PXL không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

## CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có.



# “Báo cáo tác động liên quan đến MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI,”

## Tác động lên môi trường

Ý thức rõ những tác động gián tiếp từ hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, Công ty thiết lập cơ chế quản trị môi trường nghiêm ngặt xuyên suốt vòng đời dự án, từ giai đoạn kiến tạo, thi công đến vận hành và khai thác. PXL chủ động lồng ghép các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường vào quy trình quản trị rủi ro, ưu tiên áp dụng các giải pháp kinh tế tuần hoàn thông qua việc phân loại, tái chế rác thải xây dựng và sử dụng vật liệu xanh không nung. Đồng thời, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới xử lý nước thải được đầu tư đồng bộ theo quy chuẩn quốc gia, đảm bảo kiểm soát tối ưu nguồn phát thải và bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên tại khu vực triển khai dự án.

Với tầm nhìn nâng cao chất lượng sống và cải thiện vi khí hậu, các dự án của PXL luôn dành quỹ đất ưu tiên cho hệ sinh thái cây xanh cảnh quan và không gian sinh hoạt cộng đồng. Việc chú trọng mật độ phủ xanh không chỉ giúp giảm thiểu hiệu ứng đảo nhiệt đô thị mà còn khẳng định cam kết của Công ty trong việc hướng tới mô hình đô thị bền vững, hài hòa giữa lợi ích kinh tế và trách nhiệm với môi trường. Thông qua các giải pháp thiết kế tối ưu hóa năng lượng và tài nguyên, PXL kiên định mục tiêu kiến tạo những giá trị an cư lâu dài, góp phần vào sự phát triển chung của một nền kinh tế xanh và ít phát thải.

## Quản lý nguồn nguyên vật liệu

PXL xác lập quản lý nguyên vật liệu là nghiệp vụ then chốt quyết định tiến độ thi công, chất lượng công trình và hiệu quả kiểm soát tổng mức đầu tư dự án. Công ty thực thi quy trình quản trị chuỗi cung ứng đồng bộ từ khâu thẩm định nhà cung cấp chiến lược, kiểm soát chất lượng nhập kho đến điều phối vật tư tại công trường. Hệ thống kho bãi được vận hành theo tiêu chuẩn an toàn kỹ thuật, kết hợp cùng các công cụ quản trị tồn kho hiện đại giúp tối ưu hóa kế hoạch cung ứng và hạn chế tối đa các rủi ro về hao hụt hay lãng phí nguồn lực.

Bằng việc chủ động cân đối nguồn lực và ứng dụng các giải pháp quản trị tiên tiến, PXL đảm bảo tính liên tục trong vận hành dự án và nâng cao hệ số sử dụng vật tư hữu hiệu. Cách tiếp cận này không chỉ giúp Công ty tối ưu hóa cấu trúc chi phí đầu tư mà còn khẳng định trách nhiệm trong việc khai thác tiết kiệm và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên. Đây là nền tảng quan trọng để PXL duy trì biên lợi nhuận kỳ vọng và đảm bảo cam kết về chất lượng sản phẩm đối với khách hàng và cổ đông.

## Tiêu thụ năng lượng

PXL xác lập quản trị năng lượng hiệu quả là trụ cột then chốt trong chiến lược phát triển bền vững và tối ưu hóa chi phí vận hành tại các dự án bất động sản, khu công nghiệp quy mô lớn. Công ty chủ động thực thi lộ trình giảm phát thải thông qua việc tích hợp các giải pháp công nghệ hiện đại như hệ thống chiếu sáng LED thông minh, thiết bị điều hòa hiệu suất cao và hạ tầng cảm biến tự động tại các khu vực công cộng. Bên cạnh đó, PXL đang xúc tiến nghiên cứu ứng dụng nguồn năng lượng tái tạo phù hợp nhằm tiến tới mục tiêu xanh hóa hạ tầng vận hành.

Song hành với các giải pháp kỹ thuật, Công ty đặc biệt chú trọng chuẩn hóa ý thức sử dụng năng lượng trong toàn bộ đội ngũ nhân sự và đơn vị vận hành dự án. Thông qua việc thiết lập các định mức tiêu thụ hợp lý và xây dựng văn hóa tiết kiệm năng lượng định kỳ, PXL không chỉ cắt giảm trực tiếp chi phí quản lý mà còn khẳng định cam kết mạnh mẽ trong việc giảm thiểu ‘dấu chân carbon’, góp phần bảo vệ môi trường và gia tăng giá trị thương hiệu bền vững trên thị trường chứng khoán.

## Tiêu thụ nước

PXL xác định quản trị tài nguyên nước là yếu tố thiết yếu trong chiến lược vận hành bền vững và trách nhiệm với cộng đồng. Công ty thực thi nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ nguồn nước, đảm bảo toàn bộ nước phục vụ sản xuất kinh doanh đạt tiêu chuẩn chất lượng đô thị và được sử dụng tối ưu thông qua hệ thống kiểm soát lưu lượng hiện đại.

Để giảm thiểu áp lực lên tài nguyên thiên nhiên, PXL chủ động triển khai các giải pháp tuần hoàn nước như thu gom và tái sử dụng nước mưa cho công tác duy tu cảnh quan, đồng thời đầu tư hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi xả thải ra môi trường. Song song với các biện pháp kỹ thuật, Công ty chú trọng chuẩn hóa nhận thức tiết kiệm nước trong toàn thể đội ngũ nhân sự và đơn vị vận hành, khẳng định cam kết bảo tồn tài nguyên và kiến tạo hệ sinh thái đô thị xanh bền vững.

# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

PXL xác lập việc tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường là nguyên tắc cốt lõi và tiêu chuẩn vận hành bắt buộc trong hệ thống quản trị nội bộ. Ngay từ giai đoạn tiền đầu tư, Công ty thực thi nghiêm túc công tác lập và thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường, đồng thời tích hợp đồng bộ các giải pháp kiểm soát phát thải và bảo vệ hệ sinh thái vào thiết kế chi tiết dự án.

Trong quá trình triển khai và vận hành, PXL duy trì cơ chế giám sát định kỳ và phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý chuyên trách nhằm nhận diện, kiểm soát tối ưu các rủi ro môi trường tiềm ẩn. Việc thượng tôn pháp luật không chỉ đảm bảo tính bền vững cho hoạt động sản xuất kinh doanh mà còn khẳng định trách nhiệm của Công ty trong việc bảo vệ quyền lợi cộng đồng và kiến tạo giá trị an cư lâu dài, đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe của một doanh nghiệp niêm yết minh bạch.



## Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Dưới đây là bản viết lại ngắn gọn, súc tích theo văn phong Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp (CSR) và Phát triển cộng đồng dành cho báo cáo thường niên:

“PXL xác lập triết lý phát triển bền vững gắn liền với sự thịnh vượng của cộng đồng nơi dự án hiện diện. Bên cạnh các mục tiêu tăng trưởng kinh tế, Công ty kiên định thực thi trách nhiệm xã hội thông qua các chương trình an sinh thiết thực, hướng tới việc kiến tạo những giá trị nhân văn và lợi ích dài hạn cho địa phương.

Công ty chủ động phối hợp cùng chính quyền sở tại để triển khai các gói hỗ trợ an sinh trọng điểm, tập trung vào nhóm yếu thế, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn và các hộ gia đình chịu ảnh hưởng bởi thiên tai. Đặc biệt, PXL ưu tiên chiến lược sử dụng lao động tại chỗ và thúc đẩy hợp tác địa phương nhằm tạo lập sinh kế ổn định, nâng cao chất lượng sống cho người dân vùng dự án. Thông qua nỗ lực này, Công ty không chỉ khẳng định uy tín thương hiệu mà còn xây dựng mối quan hệ đồng hành tin cậy, hài hòa giữa lợi ích doanh nghiệp và sự phát triển chung của cộng đồng.

## Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Định hướng theo mục tiêu Net Zero và các tiêu chuẩn phát triển bền vững toàn cầu, PXL xác lập thị trường vốn xanh là kênh huy động nguồn lực chiến lược cho lộ trình tăng trưởng dài hạn. Công ty nhận thức sâu sắc vai trò của các công cụ tài chính xanh trong việc tối ưu hóa cấu trúc vốn, đồng thời nâng cao tính minh bạch và trách nhiệm ESG (Môi trường – Xã hội – Quản trị) trong mọi hoạt động cốt lõi của doanh nghiệp.

Tính đến thời điểm báo cáo, PXL chưa phát sinh các giao dịch hoặc sản phẩm tài chính thuộc thị trường vốn xanh. Tuy nhiên, Công ty đang chủ động chuẩn hóa hệ thống quản trị nội bộ và cập nhật sát sao các khung pháp lý từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để sẵn sàng tiếp cận các mô hình tài chính bền vững. Việc nghiên cứu và chuẩn bị nền tảng cho các công cụ như trái phiếu xanh, tín dụng xanh là ưu tiên của PXL nhằm đón đầu xu thế dịch chuyển dòng vốn đầu tư, khẳng định cam kết đồng hành cùng nền kinh tế xanh trong tương lai.

## CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

**Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, sự an toàn và phúc lợi của người lao động:**

PXL thực thi chính sách thu nhập dựa trên nguyên tắc cạnh tranh và thượng tôn pháp luật, đảm bảo hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ bảo hiểm và phúc lợi hệ thống. Công ty vận hành cơ chế khen thưởng linh hoạt, gắn kết trực tiếp với chỉ số đo lường hiệu quả công việc (KPIs) thông qua các danh mục thưởng hiệu suất, thưởng dự án và thưởng niên độ. Việc đánh giá được triển khai minh bạch, lấy mức độ đóng góp thực tế làm thước đo định lượng, nhằm ghi nhận kịp thời nỗ lực của cá nhân và tập thể, đồng thời tối ưu hóa động lực tăng trưởng nội tại.

Song hành với chính sách thu nhập, PXL tập trung xây dựng môi trường làm việc an toàn, tích cực và giàu tính tương tác. Văn hóa hợp tác liên phòng ban được đẩy mạnh thông qua hệ thống đào tạo nội bộ và chuỗi hoạt động gắn kết thường niên như teambuilding, phong trào thể thao và các dự án thiện nguyện cộng đồng. Với triết lý “Con người là trọng tâm của mọi chiến lược phát triển”, PXL cam kết kiến tạo không gian làm việc nhân văn, nơi mỗi thành viên được đảm bảo sức khỏe thể chất lẫn tinh thần, tạo nền tảng vững chắc để đội ngũ yên tâm đồng hành và chia sẻ thành quả tăng trưởng bền vững cùng doanh nghiệp.

### Hoạt động đào tạo người lao động

PXL xác lập công tác đào tạo và phát triển năng lực là hoạt động đầu tư chiến lược dài hạn nhằm tối ưu hóa giá trị nguồn nhân lực. Trong bối cảnh thị trường bất động sản và khu công nghiệp đòi hỏi tiêu chuẩn chuyên môn khắt khe, Công ty chủ động kiện toàn chất lượng đội ngũ, đảm bảo năng lực thực thi và vận hành dự án luôn ở mức cao nhất.

Hằng năm, PXL thực thi hệ thống đào tạo đa tầng, tập trung vào quản trị dự án chuyên sâu, kỹ thuật vận hành hạ tầng, an toàn lao động và cập nhật khung pháp lý mới nhất. Các chương trình được thiết kế bám sát nhu cầu thực tiễn và lộ trình phát triển của từng nhóm chức danh, không chỉ giúp nâng cao hiệu suất công việc mà còn xây dựng tư duy thích ứng linh hoạt trước những biến động của thị trường, tạo lợi thế cạnh tranh bền vững cho doanh nghiệp.



# 03

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình BTGD đối với ý kiến kiểm toán
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ  
HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

ĐVT: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu             | Thực hiện<br>Năm 2024 | Năm 2025 |           | %TH 2025/KH<br>2025 | %TH 2025/TH<br>2024 |
|-----|----------------------|-----------------------|----------|-----------|---------------------|---------------------|
|     |                      |                       | Kế hoạch | Thực hiện |                     |                     |
| 1   | Tổng doanh thu       | 19.233                | 47.961   | 61.552    | 128,34%             | 320,03%             |
| 2   | Doanh thu thuần      | 10.517                | 12.186   | 11.261    | 92,41%              | 107,07%             |
| 3   | Lợi nhuận trước thuế | 1.369                 | 2.411    | 1.771     | 73,45%              | 129,36%             |
| 4   | Thuế TNDN            | 464                   | 482      | 650       | 134,85%             | 140,07%             |
| 5   | Lợi nhuận sau thuế   | 906                   | 1.929    | 1.121     | 58,11%              | 123,73%             |

Tổng doanh thu 2025

61.552

Triệu đồng

Lợi nhuận trước thuế 2025

1.771

Triệu đồng

Lợi nhuận sau thuế 2025

1.121

Triệu đồng

Năm 2025, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực nhưng vẫn chịu tác động từ các yếu tố bất định của kinh tế toàn cầu, chính sách thương mại quốc tế và những khó khăn nội tại của thị trường bất động sản, tài chính – ngân hàng. Thị trường cho thuê mặt bằng thương mại tiếp tục chịu áp lực do thay đổi hành vi tiêu dùng và xu hướng mua sắm trực tuyến, khiến nhu cầu thuê tại các trung tâm ngoài khu vực trung tâm còn hạn chế và ảnh hưởng đến hiệu quả khai thác tài sản của Công ty. Trong bối cảnh đó, Công ty đã tập trung thực hiện các nhiệm vụ chiến lược như hoàn thành tăng Vốn điều lệ thông qua chào bán riêng lẻ cổ phiếu, đẩy mạnh triển khai Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn và duy trì hoạt động kinh doanh hiện hữu nhằm đảm bảo dòng tiền ngắn hạn. Qua đó, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 ghi nhận sự cải thiện tích cực, dù một số chỉ tiêu chưa đạt kế hoạch đề ra, Công ty vẫn giữ được đà tăng trưởng ổn định và từng bước củng cố nền tảng tài chính cũng như hiệu quả vận hành.

Năm tài chính vừa qua chứng kiến sự tăng trưởng vượt bậc của PXL với tổng doanh thu đạt 61.552 triệu đồng, vượt 28,34% kế hoạch và tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, doanh thu thuần ghi nhận mức tăng 7,07%, tương đương 11.261 triệu đồng, nhờ nỗ lực đẩy mạnh công tác bàn giao, quyết toán căn hộ tại dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát và tối ưu hóa tỷ lệ lấp đầy tại Long Sơn Building. Đặc biệt, doanh thu tài chính ghi nhận mức bứt phá đột biến nhờ chiến lược quản trị vốn linh hoạt, khai thác hiệu quả nguồn tiền nhàn rỗi trong giai đoạn chờ giải ngân dự án KCN Dầu khí Long Sơn; kết hợp cùng các khoản thu nhập khác từ công tác thanh lý và xử lý vi phạm hợp đồng, tạo lập dòng tiền thặng dư vững chắc cho các hoạt động đầu tư tiếp theo.

Trong năm PXL kiên định thực thi chính sách quản trị tài chính thận trọng và chủ động kiểm soát rủi ro để bảo toàn nguồn lực. Chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận mức tăng tương ứng với quy mô vận hành, chủ yếu do công tác trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi nhằm đảm bảo tính minh bạch và an toàn tài chính. Song song đó, chi phí bán hàng được phân bổ tập trung vào các chiến lược chăm sóc khách hàng trọng điểm và phí môi giới chuyên sâu để tối ưu hóa hiệu suất khai thác tài sản tại các tòa nhà văn phòng. Riêng chi phí tài chính được kiểm soát chặt chẽ, chủ yếu phát sinh từ lãi vay phục vụ nhu cầu vốn lưu động, đảm bảo cơ cấu nợ vay trong ngưỡng an toàn và duy trì tính thanh khoản ổn định cho toàn hệ thống.

Nhờ chiến lược điều hành linh hoạt và kiểm soát chi phí nghiêm ngặt, PXL ghi nhận lợi nhuận trước thuế đạt 1.771 triệu đồng, tăng trưởng 29,36% so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế tương ứng đạt 1.121 triệu đồng (tăng 23,73%), khẳng định đà hồi phục và hiệu quả kinh doanh không ngừng được cải thiện.

Trong bối cảnh thị trường biến động, Công ty kiên định mục tiêu củng cố nội lực thông qua việc tối ưu hóa quản trị chi phí, bảo toàn dòng tiền thặng dư và nâng cao hiệu suất khai thác tài sản hiện hữu. Đây là bước đệm chiến lược nhằm thiết lập nền tảng tài chính vững chắc, sẵn sàng nguồn lực để bứt phá cùng các dự án trọng điểm và đón đầu các cơ hội tăng trưởng trong chu kỳ tới.

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH/ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

### Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát, quận 7 (Long Sơn Building)

Thời gian thực hiện dự án kéo dài dẫn đến tăng chi phí xây dựng, chi phí vốn, sản phẩm dự án còn tồn đọng chưa tiêu thụ hết... dẫn đến dự án không đạt hiệu quả cao như kỳ vọng.

Hồ sơ pháp lý (liên quan đến nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Chủ đầu tư Khang Thông) của dự án sau khi đã bàn giao đưa vào sử dụng hiện chưa hoàn thiện, chưa đủ điều kiện để Công ty tiếp tục thực hiện chuyển nhượng các căn hộ còn lại/TTTM nên giá trị hàng tồn kho lớn, bên cạnh đó hồ sơ pháp lý của dự án chưa đầy đủ cũng là một nguyên nhân dẫn đến việc cho thuê TTTM khó khăn do yêu cầu của một số khách hàng liên quan tới pháp lý chủ sở hữu tài sản.

Khang Thông chậm trễ, khó khăn và thiếu hợp tác để giải quyết vướng mắc về nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án, cũng như từ chối các nghĩa vụ Chủ đầu tư đối với các pháp lý khác của Dự án nên Công ty đã tiến hành khởi kiện Khang Thông và hiện nay vụ việc đang được các cơ quan chức năng xử lý.

### Công tác thoái vốn, thu hồi công nợ tại các dự án, Công ty góp vốn

Tại PVC-Bình Sơn, hiện Long Sơn PIC đang sở hữu 17.128.775 cổ phần, tương đương 171.287.750.000 đồng theo mệnh giá (chiếm 46,86% Vốn điều lệ của PVC-Bình Sơn). Công ty đã ký Hợp đồng ủy quyền cho Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (“Petrocons”) triển khai các công việc để thoái toàn bộ phần vốn góp tại PVC-Bình Sơn.

Với trọng tâm là Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn. Vì vậy, việc phân tích và đánh giá thực trạng cho thấy vốn góp của Long Sơn PIC tại PVC-Bình Sơn không còn phù hợp với chiến lược phát triển trong giai đoạn hiện nay. Do đó, chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư tại doanh nghiệp này hoặc cơ cấu lại khoản đầu tư là một quyết định cần thiết nhằm tối ưu hóa nguồn lực tài chính.

Hiện nay, các bên đã trao đổi về nguyên tắc chuyển nhượng, theo đó việc chuyển nhượng dự kiến thực hiện đồng thời toàn bộ phần vốn của PetroCons và đơn vị liên quan. Tuy nhiên, các bên chưa đạt được thống nhất về mức giá chuyển nhượng, do còn có sự khác biệt giữa giá đề xuất của các bên và điều kiện giao dịch thực tế trên thị trường.

Công ty đang tiếp tục làm việc, trao đổi với các bên để cập nhật lại cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp và đàm phán mức giá chuyển nhượng phù hợp, đảm bảo tính khả thi của giao dịch và hiệu quả đầu tư. Các vụ việc nêu trên đã kéo dài qua nhiều giai đoạn và liên quan đến nhiều thủ tục pháp lý phức tạp. Công ty xác định đây là các khoản cần tiếp tục theo dõi, xử lý trong trung và dài hạn, đồng thời duy trì việc phối hợp với các cơ quan chức năng nhằm từng bước tháo gỡ và thu hồi theo quy định.

### Công tác thoái vốn tại các Công ty góp vốn

Trong thời gian qua, các Công ty mà Long Sơn PIC tham gia góp Vốn điều lệ, bao gồm PVC-Sài Gòn, PVC-Metal, PVC-Kinh Bắc và Khách sạn Lam Kinh, đều hoạt động kém hiệu quả, ghi nhận thua lỗ, âm Vốn điều lệ hoặc gần như dừng hoạt động.

Trước thực trạng này, Long Sơn PIC đã và đang tiến hành đánh giá lại các khoản đầu tư để thực hiện trích lập dự phòng theo quy định, với tổng số tiền lũy kế đã trích lập đến nay là 113.076 triệu đồng. Đồng thời, Công ty đang tích cực tìm kiếm đối tác tiềm năng nhằm thoái vốn khỏi các Công ty này trong thời gian sớm nhất, nhằm tối ưu hóa danh mục đầu tư và hạn chế các rủi ro tài chính liên quan.

### Công tác thu hồi công nợ từ Công ty CP Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (“PVNC”) liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Xi măng Dầu khí 12/9 (bù trừ từ nguồn Vissai thanh toán)

Công nợ còn phải thu PVNC liên quan tới việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí 12/9: Đây là khoản công nợ thu hồi hàng tháng trong thời hạn 15 năm (180 kỳ). Mặc dù có thời điểm thanh toán chậm tiến độ nhưng tính đến thời điểm hiện nay, Vissai (là đơn vị nhận chuyển nhượng vốn góp từ PVNC) đang thực hiện thanh toán lũy kế tiền hàng tháng cơ bản gần đủ theo số lượng kỳ hạn (với số tiền mỗi kỳ là 512.158.079 đồng/tháng).

### Công tác thu hồi công nợ liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ trả góp, hợp đồng bán vật tư trả chậm liên quan đến các pháp nhân do ông Trịnh Minh Thanh sở hữu

Công ty đã tiến hành khởi kiện Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia để thu hồi khoản công nợ liên quan đến các hợp đồng bán căn hộ trả chậm cho Công ty Khang Gia tại dự án Chung cư Khang Gia Gò Vấp và Khang Gia Tân Hương, các hợp đồng bán vật tư trả chậm cho Công ty Khang Gia; Khởi kiện Công ty TNHH Siêu Thành để thu hồi khoản vốn góp vào dự án Chung cư Nam An, quận Bình Tân.

Cũng trong nỗ lực thu hồi tài sản bị chiếm dụng trái phép, từ năm 2021 Công ty đã gửi hồ sơ tố giác tội phạm đến Cơ quan Cảnh sát Điều tra (“CSĐT”) Công an TP.HCM và Công an tỉnh Long An về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của Công ty Khang Gia tại các hợp đồng mua bán căn hộ dự án Khang Gia Chánh Hưng, quận 8 và Công ty TNHH Nam Long tại hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Nam Long, tỉnh Long An. Hiện nay, Hồ sơ tố giác tội phạm của Long Sơn PIC đang được Cơ quan CSĐT Công an TP.HCM và Công an tỉnh Long An thụ lý. Tuy nhiên, do ông Trịnh Minh Thanh là chủ sở hữu các doanh nghiệp này đã chết trong thời gian tạm giam tại Công an tỉnh Long An nên công tác này đang gặp rất nhiều khó khăn.

Đến ngày 31/12/2025, PXL trích lập dự phòng cho toàn bộ khoản phải thu của Dự án khu dân cư Nam Long là 6.586 triệu đồng. Hiện tại, 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.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

| Chỉ tiêu            | 31/12/2025           |                | 31/12/2024           |                | % TH 2025/ TH 2024 |
|---------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|--------------------|
|                     | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%)   | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%)   |                    |
| Tài sản ngắn hạn    | 1.421.390            | 78,28%         | 478.839              | 54,70%         | 296,84%            |
| Tài sản dài hạn     | 394.349              | 21,72%         | 396.605              | 45,40%         | 99,43%             |
| <b>Tổng tài sản</b> | <b>1.815.738</b>     | <b>100,00%</b> | <b>875.444</b>       | <b>100,00%</b> | <b>207,41%</b>     |

Cơ cấu tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 ghi nhận sự mở rộng mạnh mẽ về quy mô, phản ánh giai đoạn tích lũy nguồn lực và chuẩn bị nền tảng tài chính cho các dự án trọng điểm. Tổng tài sản đạt 1.815.738 triệu đồng, tăng 940.295 triệu đồng, tương ứng tăng 107,41% so với cuối năm 2024. Sự gia tăng này đến từ tài sản ngắn hạn, cho thấy Công ty chủ động nâng cao tính thanh khoản và linh hoạt trong quản trị dòng tiền.

Tài sản ngắn hạn đạt 1.421.390 triệu đồng, tăng 196,84%, chiếm 78,28% tổng tài sản. Động lực chính đến từ tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng mạnh nhờ nguồn vốn thu được từ đợt tăng Vốn điều lệ. Trong bối cảnh chưa giải ngân ngay cho các dự án, Công ty chủ động gửi tiền có kỳ hạn tại ngân hàng nhằm tối ưu hóa lợi tức và bảo toàn giá trị vốn, vừa đảm bảo an toàn dòng tiền vừa tạo thêm thu nhập tài chính trong kỳ. Bên cạnh đó, các khoản phải thu ngắn hạn cũng gia tăng, đáng chú ý là khoản cho vay ngắn hạn 400.000 triệu đồng phát sinh từ việc gia hạn hợp đồng với Công ty Cổ phần Container Việt Nam, được quản lý và theo dõi chặt chẽ theo kế hoạch thu hồi vốn. Hàng tồn kho chỉ tăng nhẹ, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát.

Ở chiều ngược lại, tài sản dài hạn duy trì tương đối ổn định ở mức 394.349 triệu đồng, giảm nhẹ 0,57%. Cơ cấu tài sản dài hạn tiếp tục tập trung vào các khoản phải thu, các khoản đầu tư tài chính dài hạn và tài sản phục vụ dự án. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu và đầu tư theo nguyên tắc thận trọng, đảm bảo phản ánh sát giá trị thu hồi. Tài sản dở dang dài hạn tăng từ chi phí xây dựng cơ bản của Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, cho thấy Công ty đang từng bước triển khai đầu tư hạ tầng cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Trong khi đó, tài sản cố định giảm nhẹ do khấu hao định kỳ, phù hợp với chu kỳ sử dụng tài sản.



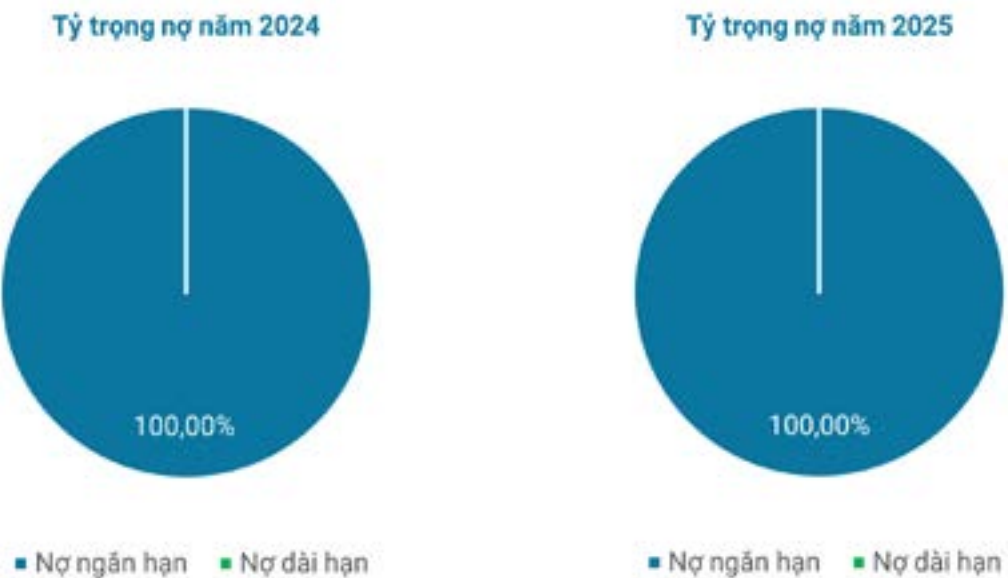
TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

| Chỉ tiêu                | 31/12/2025           |                | 31/12/2024           |                | % TH 2025/ TH 2024 |
|-------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|--------------------|
|                         | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%)   | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%)   |                    |
| Nợ ngắn hạn             | 54.887               | 100,00%        | 49.946               | 100,00%        | 109,89%            |
| Nợ dài hạn              | -                    | -              | -                    | -              | -                  |
| <b>Tổng nợ phải trả</b> | <b>54.887</b>        | <b>100,00%</b> | <b>49.946</b>        | <b>100,00%</b> | <b>109,89%</b>     |

Cơ cấu nợ phải trả của Long Sơn PIC tại thời điểm 31/12/2025 tiếp tục được duy trì theo hướng tinh gọn và an toàn, phản ánh định hướng quản trị tài chính thận trọng xuyên suốt của Ban Lãnh đạo. Tổng nợ phải trả ghi nhận 54.887 triệu đồng, tăng nhẹ 9,89% so với cuối năm 2024, mức tăng không đáng kể so với tốc độ mở rộng quy mô tổng tài sản trong kỳ.

Toàn bộ nghĩa vụ nợ của Công ty vẫn là nợ ngắn hạn, không phát sinh nợ dài hạn hay vay ngân hàng. Nợ ngắn hạn đạt 54.887 triệu đồng, tăng 4.940 triệu đồng, chủ yếu đến từ các khoản thuế và nghĩa vụ phải nộp Nhà nước phát sinh trong kỳ, cùng với các khoản người mua trả tiền trước, tiền đặt cọc và các khoản phải trả, phải nộp khác liên quan đến hoạt động cho thuê và bán căn hộ tại các dự án. Đây phần lớn là các khoản mang tính chất hoạt động thường xuyên, không phải nghĩa vụ vay vốn chịu lãi, do đó không tạo áp lực đáng kể lên chi phí tài chính.

Nhìn chung, cơ cấu nợ hiện tại cho thấy nền tảng tài chính lành mạnh, mức đòn bẩy thấp và khả năng thanh toán tốt, tạo dư địa an toàn để Công ty linh hoạt triển khai các dự án trọng điểm trong giai đoạn tới mà không chịu áp lực vay nợ hoặc chi phí vốn cao.



# NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng của Công ty trong việc kiện toàn tổ chức và nâng cao năng lực điều hành, nhằm đáp ứng yêu cầu triển khai Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn trong giai đoạn mới.

Trong năm 2025 và các tháng đầu năm 2026, Công ty đã thực hiện kiện toàn, bổ sung đội ngũ lãnh đạo điều hành và cán bộ quản lý có năng lực với định hướng điều hành tập trung vào hiệu quả, kiểm soát và triển khai dự án theo mục tiêu đề ra. Việc kiện toàn Ban Lãnh đạo đã tạo chuyển biến rõ rệt trong phương thức điều hành, chuyển từ tư duy quản lý sang tư duy triển khai gắn với trách nhiệm về kết quả.

Công ty đã chủ động rà soát, sắp xếp lại bộ máy, nâng cao chất lượng nhân sự tại các vị trí chủ chốt, qua đó tập trung nguồn lực có trọng tâm, tránh dàn trải và từng bước hình thành đội ngũ có năng lực thực thi, đáp ứng yêu cầu của doanh nghiệp trong giai đoạn đầu tư quy mô lớn.

Trên cơ sở đó, Công ty triển khai định hướng tái cấu trúc tổ chức theo hướng tinh gọn, rõ chức năng - nhiệm vụ - trách nhiệm, gắn với hiệu quả công việc; đồng thời từng bước hoàn thiện công tác định biên nhân sự, xây dựng hệ thống tiền lương tiệm cận thị trường và cơ chế đãi ngộ phù hợp theo hướng tiền lương, chế độ đãi ngộ gắn với hiệu quả công việc, nâng cao tính chủ động và trách nhiệm của người lao động.

# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

| STT | Các chỉ tiêu         | Thực hiện năm 2025<br>(triệu đồng) | Kế hoạch năm 2026 (*)<br>(triệu đồng) |
|-----|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1   | Tổng doanh thu       | 61.552                             | 113.534                               |
| -   | Doanh thu bán hàng   | 11.261                             | 66.840                                |
| -   | Doanh thu tài chính  | 49.330                             | 46.695                                |
| -   | Thu nhập khác        | 961                                | 0                                     |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế | 1.771                              | 1.576                                 |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế   | 1.121                              | 1.261                                 |

(\*) Kế hoạch sẽ được trình tại ĐHĐCĐ thường niên 2026

Công ty xác định năm 2026 là năm trọng tâm triển khai, chuyển từ giai đoạn chuẩn bị sang giai đoạn triển khai dự án, qua đó tập trung nguồn lực, nâng cao hiệu quả hoạt động và từng bước hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược, cụ thể như sau:

- 01

**Kiện toàn nhân sự cho mục tiêu Dự án KCN Dầu khí Long Sơn**
  - Tiếp tục hoàn thiện mô hình tổ chức quản lý Dự án theo hướng chuyên nghiệp, phù hợp với giai đoạn triển khai, trong đó duy trì Ban QLDA kết hợp với việc thuê các đơn vị tư vấn có năng lực (QLDA, QS, CM) nhằm đảm bảo chất lượng và tiến độ thực hiện;
  - Tăng cường tiếp xúc, làm việc với các đơn vị tư vấn, đối tác trong và ngoài nước trong lĩnh vực phát triển khu công nghiệp nhằm đảm bảo công tác quy hoạch, thiết kế và triển khai dự án phù hợp với nhu cầu thị trường, nâng cao tính khả thi và hiệu quả đầu tư.



# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

## 02 — Về cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty

Công ty tiếp tục duy trì cơ cấu tổ chức hiện tại, đồng thời rà soát, hoàn thiện theo hướng tinh gọn, hiệu quả và phù hợp với yêu cầu triển khai Dự án:

- Duy trì và hoàn thiện cơ cấu tổ chức của Ban phát triển dự án KCN Long Sơn, bao gồm các bộ phận chức năng như Quản lý dự án, Quản lý khối lượng, Đầu tư – kinh doanh, Pháp lý – hợp đồng dự án và các bộ phận hỗ trợ;

- Bộ phận Pháp lý – tuân thủ tiếp tục được tăng cường nhằm đáp ứng yêu cầu xử lý các vấn đề pháp lý phát sinh trong quá trình triển khai dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh;

- Các phòng/ban hiện hữu tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Ban QLDA để đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả trong quá trình triển khai công việc.

## 03 — Về Kế hoạch triển khai Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn

- **Công tác điều chỉnh chủ trương đầu tư:** Thực hiện lập, trình duyệt Đề án quy chế đặc khu dữ liệu; Lập hồ sơ cập nhật chủ trương đầu tư.

- **Công tác cập nhật, điều chỉnh Quy hoạch:**

- Hoàn thành công tác Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung (lấy lại ranh quy hoạch 850ha của dự án);
- Hoàn thiện các công tác chuẩn bị đầu tư: hoàn thành Báo cáo Nghiên cứu tính khả thi phát triển KCN DK Long Sơn; Báo cáo đánh giá vị trí xây dựng Trung tâm Dữ liệu siêu quy mô và nhà máy AI; phương án ý tưởng Quy hoạch tổng thể Concept Master Plan; cập nhật QHPK tỷ lệ 1/2000; Trình lại hồ sơ phê duyệt QHPK mới đến BQL Khu Chế Xuất & Công Nghiệp.

- **Công tác đất đai:**

- Hoàn thành công tác Chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng sang đất khác;
- Tiến hành công tác Giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 theo Phân kỳ đầu tư (theo Giấy Chứng nhận Đăng ký đầu tư lần 4).

- **Công tác xúc tiến đầu tư:**

- Trung tâm dữ liệu quốc gia tại phía Nam;
- Cáp quang Việt Nam – Malaysia (Cáp submarine, có 1 trạm cáp bờ CLS tại Long Sơn, nối trực tiếp Long Sơn – Malaysia);
- Trung tâm dữ liệu hyperscale với NĐT bên ngoài (Mục tiêu: ký MOU với ít nhất 1 NĐT nước ngoài với quy mô >100MW (có thể up to 500MW, 1GW..));
- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại theo quy định;
- Phối hợp với các cơ quan chức năng địa phương để xử lý các vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai;
- Từng bước triển khai các hạng mục đầu tư phù hợp với điều kiện thực tế và tiến độ dự án;
- Đồng thời, tiếp tục đẩy mạnh công tác xúc tiến đầu tư, tìm kiếm và làm việc với các nhà đầu tư tiềm năng nhằm thu hút các nhà đầu tư thứ cấp tham gia vào Dự án.

## 04 — Về công tác đầu tư, kinh doanh hiện hữu

- **Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát:**

- Về công tác pháp lý: Tiếp tục làm việc với các bên liên quan để tháo gỡ các vướng mắc pháp lý còn tồn tại của Dự án, trong đó tập trung xử lý các nội dung liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất đai và hoàn thiện hồ sơ pháp lý.
- Về công tác kinh doanh:
  - + Tiếp tục đẩy mạnh công tác tìm kiếm khách hàng, nâng cao tỷ lệ lấp đầy diện tích cho thuê tại Trung tâm thương mại;
  - + Xây dựng phương án giá thuê linh hoạt, phù hợp với thị trường nhằm tối ưu hiệu quả khai thác tài sản.

- Dự án SwanBay, Nhơn Trạch, Đồng Nai

- Tiếp tục theo dõi diễn biến thị trường bất động sản khu vực và xây dựng phương án kinh doanh phù hợp;
- Chủ động làm việc với Chủ đầu tư Dự án để hoàn tất các điều kiện nhận bàn giao và xây dựng phương án khai thác phù hợp trong giai đoạn tiếp theo;
- Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng tại dự án này dự kiến được ghi nhận theo tiến độ triển khai thực tế và phù hợp với điều kiện thị trường.



## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

05

### Hoạt động thu hồi vốn đầu tư/tái cấu trúc

- Tái cấu trúc phần vốn góp tại PVC-Bình Sơn: Tiếp tục đàm phán với Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và các bên liên quan để thống nhất giá chuyển nhượng và phương án nhận toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn, làm cơ sở triển khai tái cấu trúc và nâng cao hiệu quả đầu tư sau giao dịch.

- Công tác thoái vốn tại các đơn vị, dự án hoạt động không hiệu quả: Tiếp tục theo sát các vụ việc pháp lý đã khởi kiện, tập trung nguồn lực (con người, chi phí, thời gian) để quyết liệt trong công tác thoái/thu hồi với mục tiêu sớm giải quyết gọn, thu hồi nhanh nhất có thể. Tiếp tục tìm kiếm đối tác quan tâm để thoái, chuyển nhượng toàn bộ các khoản đầu tư, góp vốn vào các dự án, doanh nghiệp hiện hữu của Công ty.

- Công tác thu hồi công nợ: Tập trung chỉ đạo, quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ. Đặc biệt là các khoản công nợ tồn đọng của khách hàng đã và đang thuê TTTM Long Sơn Building và công nợ từ nguồn Vissai thanh toán thông qua PetroCons.

06

### Hệ thống văn bản Quản trị nội bộ của Công ty

Tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống quy trình, quy chế nội bộ theo định hướng đồng bộ với hệ thống của Công ty mẹ/ Tập đoàn và phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và kiểm soát rủi ro.

07

### Chuyển đổi số trong Công ty

Công ty tiếp tục triển khai lộ trình chuyển đổi số nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và vận hành:

- Ứng dụng các nền tảng số trong quản lý công việc và quản lý dự án;
- Số hóa dữ liệu, nâng cao chất lượng thông tin phục vụ công tác điều hành;
- Tăng cường đào tạo, nâng cao năng lực công nghệ cho đội ngũ cán bộ, nhân viên.

## GIẢI TRÌNH CỦA BTGD ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, kiểm toán viên đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty trên cơ sở các vấn đề chủ yếu sau đây:

### Đối với số dư công nợ phải thu khác dài hạn chưa được đối chiếu, xác nhận

Tại ngày 31/12/2025, số dư công nợ phải thu khác dài hạn (Mã số 216) chưa được đối chiếu, xác nhận là 60.349.845.224 đồng. Theo Báo cáo kiểm toán, kiểm toán viên đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết, tuy nhiên chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu của các khoản công nợ phải thu này; do đó kiểm toán viên chưa thể xác định đầy đủ mức dự phòng cần trích lập theo quy định cũng như các ảnh hưởng liên quan (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Đối với nội dung nêu trên, Công ty giải trình như sau:

Công ty đang tiếp tục phối hợp với các bên liên quan để thực hiện đối chiếu, xác nhận công nợ; đồng thời tiếp tục rà soát hồ sơ pháp lý, hồ sơ kế toán, tiến độ xử lý từng khoản phải thu và khả năng thu hồi thực tế của từng khoản công nợ để có cơ sở đánh giá đầy đủ mức độ tổn thất có thể phát sinh, qua đó thực hiện hạch toán và trích lập dự phòng theo đúng quy định hiện hành trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

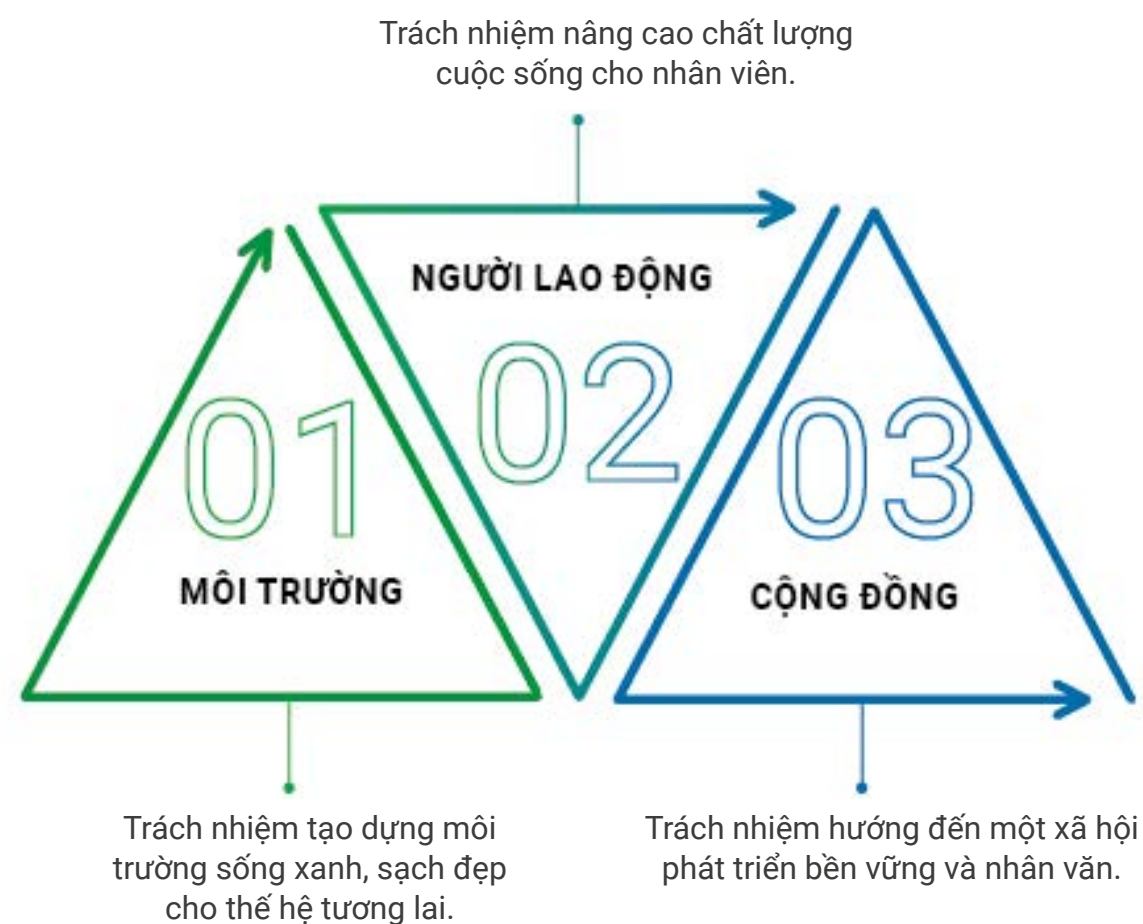
### Đối với việc chưa xử lý điều chỉnh hồi tố liên quan khoản lãi thoái vốn đầu tư tại Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp

Theo Báo cáo kiểm toán, trong năm 2025 Công ty chưa xử lý việc điều chỉnh hồi tố liên quan đến 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 9.765.000.000 đồng. Kiểm toán viên cho rằng việc chưa điều chỉnh hồi tố này chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 và dẫn đến việc khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác” và khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 đang được trình bày thấp hơn tương ứng 9.765.000.000 đồng.

Đối với nội dung này, Công ty giải trình như sau:

Công ty đã và đang rà soát toàn bộ hồ sơ pháp lý, hồ sơ kế toán và các tài liệu liên quan đến quá trình hợp tác đầu tư, thoái vốn và xử lý công nợ để đánh giá đầy đủ cơ sở pháp lý, cơ sở kế toán và tác động của việc điều chỉnh hồi tố. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ tiếp tục làm việc với đơn vị kiểm toán và các bên liên quan để có phương án xử lý phù hợp trong các kỳ báo cáo tiếp theo, bảo đảm tuân thủ quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán hiện hành.

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



### Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường



Đối với Long Sơn PIC, quản trị môi trường không chỉ là yêu cầu tuân thủ mà đã trở thành một phần trong tư duy vận hành dự án ngay từ khâu chuẩn bị đầu tư, với nguyên tắc xuyên suốt: sử dụng tài nguyên hiệu quả – kiểm soát rủi ro – cải tiến theo hướng xanh. Trong năm, việc tiêu thụ nước và năng lượng được kiểm soát theo định mức tại từng dự án, ưu tiên tiết giảm lãng phí, nâng cao hiệu suất và tối ưu chi phí vận hành. Các giải pháp như thiết bị hiệu suất cao, hệ thống chiếu sáng tiết kiệm điện và tự động hóa từng bước được áp dụng nhằm giảm tiêu hao năng lượng. Song song đó, Công ty tuân thủ nghiêm các quy định về bảo vệ môi trường, từ đánh giá tác động, kiểm soát phát thải đến thu gom, xử lý chất thải trong quá trình thi công. Các tiêu chí môi trường cũng được lồng ghép vào lựa chọn nhà thầu và quản lý dự án nhằm hạn chế rủi ro từ sớm. Về dài hạn, Công ty định hướng nghiên cứu áp dụng năng lượng tái tạo và vật liệu thân thiện môi trường, hướng tới phát triển bền vững.

### Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động



Long Sơn PIC xem nguồn nhân lực là yếu tố quyết định năng lực triển khai dự án và sức cạnh tranh của doanh nghiệp. Công ty tập trung xây dựng môi trường làm việc an toàn, ổn định và gắn kết, thay vì chỉ dừng ở các chính sách phúc lợi cơ bản. Công tác an toàn lao động được ưu tiên hàng đầu, đặc biệt tại các công trường, thông qua tuân thủ quy định, trang bị bảo hộ và đào tạo định kỳ. Đồng thời, chính sách lương thưởng và bảo hiểm được thực hiện minh bạch, cạnh tranh và gắn với hiệu quả công việc, góp phần đảm bảo đời sống và tạo động lực gắn bó lâu dài. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng phát triển văn hóa nội bộ và triển khai các chương trình đào tạo, nâng cao kỹ năng, giúp nhân sự hoàn thiện năng lực và tăng cường sự đồng hành với chiến lược chung. Qua đó, từng bước hình thành đội ngũ nhân sự vững chuyên môn, kỷ luật và trách nhiệm.

### Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương



Đối với Long Sơn PIC, phát triển dự án luôn gắn liền với trách nhiệm đóng góp cho địa phương nơi Công ty hiện diện, trên cơ sở hài hòa lợi ích doanh nghiệp và cộng đồng. Trong quá trình triển khai, Công ty đã chủ động lồng ghép các hoạt động nâng cao nhận thức về sử dụng tài nguyên hiệu quả, tiết kiệm năng lượng và phân loại, tái chế chất thải cho cán bộ nhân viên và các bên liên quan. Các tiêu chí môi trường – xã hội được duy trì như một phần trong hoạt động vận hành thường xuyên. Song song đó, Công ty cũng tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ hoàn cảnh khó khăn và các hoạt động thiện nguyện tại địa phương. Với định hướng dài hạn, Long Sơn PIC cam kết tiếp tục tạo việc làm, chia sẻ lợi ích kinh tế và đồng hành cùng địa phương, qua đó xây dựng hình ảnh doanh nghiệp phát triển có trách nhiệm và bền vững.

# 04

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

## VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐVT: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                      | TH 2024 | Năm 2025 |           | %TH 2025/KH 2025 | %TH 2025/TH 2024 |
|-----|-------------------------------|---------|----------|-----------|------------------|------------------|
|     |                               |         | Kế hoạch | Thực hiện |                  |                  |
| 1   | Tổng doanh thu                | 19.233  | 47.961   | 61.552    | 128,34%          | 320,03%          |
| 2   | Doanh thu thuần               | 10.517  | 12.186   | 11.261    | 92,41%           | 107,07%          |
| 3   | Doanh thu hoạt động tài chính | 8.218   | 35.775   | 49.330    | 137,89%          | 600,27%          |
| 4   | Lợi nhuận từ HĐKD             | 1.079   | -        | 1.094     | -                | 101,39%          |
| 5   | Lợi nhuận trước thuế          | 1.369   | 2.411    | 1.771     | 73,45%           | 129,36%          |
| 6   | Lợi nhuận sau thuế            | 906     | 1.929    | 1.121     | 58,11%           | 123,73%          |

Năm 2025, hoạt động kinh doanh của Công ty ghi nhận sự tăng trưởng tích cực về quy mô doanh thu. Tổng doanh thu đạt 61.552 triệu đồng, tăng mạnh so với năm trước, trong đó doanh thu thuần tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định và doanh thu hoạt động tài chính tăng đột biến, đóng góp đáng kể vào kết quả chung. Kết quả này phản ánh hiệu quả trong việc khai thác tài sản, tối ưu dòng tiền và chủ động cơ cấu các nguồn thu của Công ty.

Song song với việc gia tăng doanh thu, Công ty tiếp tục thực hiện chính sách quản trị rủi ro thận trọng thông qua việc tăng cường trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi đối với một số khách hàng đang trong quá trình xử lý pháp lý thu hồi nợ, với mức trích lập cao hơn năm trước nhằm đảm bảo an toàn tài chính và minh bạch chất lượng tài sản. Trong năm, mặc dù có một khách hàng gặp khó khăn và thanh lý hợp đồng thuê trước hạn, chấp nhận mất tiền đặt cọc, Công ty đã thành công ký kết các hợp đồng cho thuê mới đối với 02 sàn trung tâm thương mại tại Long Sơn Building, góp phần cải thiện hiệu suất khai thác và ổn định nguồn thu dài hạn.





## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### VỀ CÔNG TÁC ĐẦU TƯ

Tập trung nhiệm vụ trọng tâm mang tính chiến lược là triển khai Dự án KCN Dầu khí Long Sơn, cụ thể:

- Hoàn thành thủ tục và thành công tăng vốn thông qua chào bán riêng lẻ cổ phiếu PXL cho Cổ đông chiến lược để có nguồn vốn triển khai dự án.
- Dự án đang thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư: Điều chỉnh Quy hoạch chung; Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; Chuyển đổi mục đích sử dụng rừng; Đánh giá tính khả thi xây dựng trung tâm DC; ... đặc biệt là đang làm việc với các bên liên quan để chuyển đổi mục đích đầu tư từ Khu công nghiệp Dầu khí sang Khu công nghiệp số tập trung,...

### VỀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC NHÂN SỰ, BỘ MÁY

Công ty có sự tăng cường, bổ sung nhân sự có chất lượng, phù hợp với nhiệm vụ trọng tâm là triển khai Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn. Trong đó có việc thành lập Ban phát triển dự án KCN Dầu khí Long Sơn cũng như bổ nhiệm các vị trí lãnh đạo cấp cao của Công ty. Việc bổ sung nhân sự trong giai đoạn triển khai Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn có ý nghĩa lớn trong chiến lược và hành động cụ thể của Công ty trong tương lai. Sau khi được bổ sung, kiện toàn nhân sự và với tầm nhìn, kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực quản lý dự án, Ban Lãnh đạo mới được kỳ vọng sẽ dẫn dắt Công ty thực hiện những cải cách toàn diện, từ việc tái cấu trúc hoạt động nội bộ đến triển khai các chiến lược kinh doanh đột phá.

### VỀ NÂNG CAO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Tháng 02/2025, sau khi phát hành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Cổ đông chiến lược, Công ty đã chính thức là Công ty con của Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX. Dưới sự hỗ trợ của Công ty mẹ, trong năm 2025 Công ty đã thực hiện rà soát toàn bộ quy trình/quy chế, lập kế hoạch sửa đổi bổ sung/xây dựng mới và ban hành một số quy chế quy trình nội bộ, phấn đấu hoàn thành đồng bộ với toàn hệ thống trong năm 2026.

### VỀ TRÁCH NHIỆM LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao cam kết của Long Sơn PIC trong việc thực hiện đầy đủ trách nhiệm đối với môi trường và cộng đồng xã hội, xem đây là một trong những trụ cột quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty.

Trong năm, Công ty nghiêm túc tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, đồng thời chủ động triển khai nhiều giải pháp tiết kiệm năng lượng và tài nguyên nước thông qua việc ứng dụng công nghệ hiện đại, tối ưu hóa quy trình vận hành và tăng cường tái sử dụng nguồn lực. Những biện pháp này không chỉ góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường mà còn nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đẩy mạnh chuyển đổi số trong công tác quản lý và điều hành nhằm cắt giảm chi phí, hạn chế sử dụng giấy tờ và nâng cao tính minh bạch trong hoạt động, qua đó góp phần bảo vệ môi trường và gia tăng hiệu suất quản trị. Long Sơn PIC đồng thời thực hiện đầy đủ các trách nhiệm xã hội theo chuẩn mực pháp lý, hướng tới mục tiêu phát triển hài hòa giữa lợi ích doanh nghiệp, cộng đồng và môi trường.

# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Long Sơn PIC tiếp tục phát huy vai trò định hướng chiến lược, tăng cường công tác giám sát và phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo việc triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông. Hoạt động điều hành được thực hiện nhất quán theo kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được thông qua, đồng thời linh hoạt điều chỉnh trước những biến động thực tế để nâng cao hiệu quả vận hành và sử dụng nguồn lực.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tuân thủ nghiêm túc chức năng, quyền hạn và trách nhiệm theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ về quản trị. Cơ chế phối hợp giữa quản trị và điều hành được duy trì thông suốt, đảm bảo các quyết sách được thực thi đồng bộ, kiểm soát rủi ro chặt chẽ và hướng tới mục tiêu bảo toàn vốn, tối ưu hiệu quả đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc đã chủ động triển khai kế hoạch kinh doanh, kiểm soát tiến độ các dự án trọng điểm, thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo tài chính và công bố thông tin theo quy định, đồng thời chỉ đạo các đơn vị thực thi nghiêm túc các chỉ đạo của Hội đồng quản trị, qua đó đảm bảo hoạt động Công ty vận hành ổn định, minh bạch và phù hợp với định hướng dài hạn. Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm được giao, đặc biệt trong việc triển khai tăng Vốn điều lệ, chuẩn bị các điều kiện cho Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn và duy trì hoạt động kinh doanh ổn định trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn.



# CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

| STT | Các chỉ tiêu         | Thực hiện năm 2025<br>(triệu đồng) | Kế hoạch năm 2026 (*)<br>(triệu đồng) |
|-----|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1   | Tổng doanh thu       | 61.552                             | 113.534                               |
| -   | Doanh thu bán hàng   | 11.261                             | 66.840                                |
| -   | Doanh thu tài chính  | 49.330                             | 46.695                                |
| -   | Thu nhập khác        | 961                                | 0                                     |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế | 1.771                              | 1.576                                 |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế   | 1.121                              | 1.261                                 |

## VỀ CÔNG TÁC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- Chỉ đạo tập trung triển khai phương án tài chính hợp lý, ưu tiên sử dụng các nguồn lực của Công ty để phục vụ thực hiện đầu tư dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tại xã Long Sơn, TP Hồ Chí Minh;
- Giám sát, thường xuyên kiểm tra tình hình thực hiện các hạng mục đầu tư đảm bảo đúng tiến độ phê duyệt.

## VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Chỉ đạo, giám sát công tác triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi công nợ, vốn góp để tái cơ cấu lại các khoản đầu tư không hiệu quả tại các dự án/doanh nghiệp khác (bao gồm cả các vụ việc đã khởi kiện, đang thụ lý dở dang), thu hồi vốn bổ sung cho hoạt động kinh doanh trọng điểm hiện nay của Công ty;
- Chỉ đạo, giám sát, đôn đốc và hỗ trợ để Tổng Giám đốc/Ban điều hành có điều kiện thuận lợi triển khai thực hiện nhiệm vụ kế hoạch hoạt động kinh doanh, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026 được ĐHĐCĐ thông qua.

## VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Tiếp tục tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định để thống nhất, đồng bộ với toàn hệ thống Tập đoàn GELEX theo kế hoạch.
- Nâng cao nhận thức về quản trị rủi ro và định hướng triển khai xây dựng Khung quản trị rủi ro đồng bộ với các quy định của Tập đoàn.

# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BTGD và BKS
4. Quản trị Công ty



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

(Tính đến 25/03/2026)

| STT | Thành viên           | Chức vụ                         | Số lượng Cp sở hữu (*) |            | Tỷ lệ sở hữu | Ghi chú |
|-----|----------------------|---------------------------------|------------------------|------------|--------------|---------|
|     |                      |                                 | Cá nhân                | Đại diện   |              |         |
| 1   | Ông Lương Thanh Tùng | Chủ tịch HĐQT                   | -                      | 28.619.245 | 16,25%       | -       |
| 2   | Ông Lê Công Trung    | Phó Chủ tịch HĐQT               | -                      | 0          | 0%           | -       |
| 3   | Ông Nguyễn Hồng Hải  | Thành viên HĐQT không điều hành | -                      | 7.064.103  | 4,01%        | -       |
| 4   | Ông Bùi Lê Cao Kế    | Thành viên HĐQT không điều hành | -                      | 28.619.245 | 16,25%       | -       |
| 5   | Ông Vũ Hoàng Long    | Thành viên HĐQT                 | -                      | 28.619.245 | 16,25%       | -       |

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN HĐQT

01



**ÔNG LƯƠNG THANH TÙNG**

Năm sinh: 1987

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế xây dựng

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:**

- » Công ty CP Tập đoàn GELEX - Phó Chủ tịch HĐQT
- » Công ty CP Hạ tầng GELEX - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

**Số cổ phần nắm giữ:**

- » Cá nhân: 0 CP, chiếm 0,00% VDL
- » Đại diện: 28.619.245 CP, chiếm 16,25% VDL

Quá trình công tác

|                   |                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/2010 – 01/2015 | : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long.                                                                  |
| 01/2010 – 05/2015 | : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long kiêm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Sông Đà 9 |
| 06/2015 – 02/2019 | : Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SCI                                                 |
| 04/2019 – 01/2021 | : Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Nước sạch Sông đà                                                                   |
| 03/2019 – 11/2021 | : Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                                                    |
| 10/2020 – 10/2025 | : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Viglacera – CTCP                                                                     |
| 12/2021 – nay     | : Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                                                                     |
| 01/2023 – nay     | : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                                                                         |
| 08/2020 – nay     | : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn GELEX                                                                         |
| 01/2023 – nay     | : Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                                                  |
| 06/2025 – nay     | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                                                 |

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## LÝ LỊCH THÀNH VIÊN HĐQT

02



### ÔNG LÊ CÔNG TRUNG

Năm sinh: 1980

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Phó chủ tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Hàng hải

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn - Thành viên HĐQT

#### Số cổ phần nắm giữ:

- » Cá nhân: 0 CP, tỷ lệ: 0,00% VDL
- » Đại diện: 0 CP, tỷ lệ: 0,00% VDL

#### Quá trình công tác

|               |                                                                                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 - 2017   | : Máy trưởng/Phòng Kỹ thuật PVTrans Tổng Công ty CP Vận tải Dầu khí PVTrans – PVN |
| 2017 - 2018   | : Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                    |
| 2018 - 2024   | : Thành viên HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn           |
| 2023 - nay    | : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn                        |
| 11/2024 - nay | : Phó chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                  |

03



### ÔNG NGUYỄN HỒNG HẢI

Năm sinh: 1976

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

#### Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- » Tổng Công ty IDICO-CTCP – Phó TGĐ
- » Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng IDICO – Chủ tịch HĐQT
- » Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO – Chủ tịch HĐQT
- » Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO – TV HĐQT
- » Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang – TV HĐQT kiêm Giám đốc

#### Số cổ phần nắm giữ:

- » Cá nhân: 0 CP, chiếm tỷ lệ 0,00% VDL
- » Đại diện: Tổng Công ty IDICO- CTCP: 7.064.103 CP, chiếm tỷ lệ 4,01% VDL

#### Quá trình công tác

|                   |                                                                                                                                                |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07/1998 – 03/1999 | : Nhân viên kế toán Xí nghiệp Cừu Long 1 thuộc Công ty Phát triển và kinh doanh nhà Cừu Long - Tổng Công ty Xây dựng số 1                      |
| 03/1999 – 07/2001 | : Phụ trách kế toán Xí nghiệp Cừu Long 1 thuộc Công ty Phát triển và kinh doanh nhà Cừu Long - Tổng Công ty Xây dựng số 1                      |
| 08/2001 – 01/2004 | : Chuyên viên Phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty IDICO                                                                                       |
| 02/2004 – 02/2008 | : Trưởng phòng Tài chính kế toán Ban quản lý dự án Nhà máy thủy điện Srok Phu Miêng; Nhà máy Thủy điện Srok Phu Miêng thuộc Tổng Công ty IDICO |
| 03/2008 – 03/2010 | : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO thuộc Tổng Công ty IDICO                                                       |
| 04/2010 – 11/2010 | : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu                                                                  |
| 12/2010 – 06/2011 | : Phó phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO)                                        |
| 07/2011 – 02/2018 | : Kế toán trưởng Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO)                                                     |
| 03/2018 đến nay   | : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty IDICO – CTCP                                                                                                  |
| 04/2018 đến nay   | : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO;<br>Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Cường Thuận IDICO                   |
| 04/2018 đến nay   | : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                                                                      |
| 04/2019 đến nay   | : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO                                                                                    |
| 12/2021 đến nay   | : TV HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang                                                                                       |



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## LÝ LỊCH THÀNH VIÊN HĐQT

04



**ÔNG BÙI LÊ CAO KẾ**

Năm sinh: 1979

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế Xây dựng

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:**

- » Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ - TV HĐQT
- » Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Phó Tổng Giám Đốc
- » Công ty CP Viglacera Phú Thọ - TV HĐQT

**Số cổ phần nắm giữ:**

- » Cá nhân: 0 CP, chiếm tỷ lệ 0,00% VDL
- » Đại diện: CTCP Hạ Tầng GELEX 28.619.245 CP, chiếm tỷ lệ 16,25% VDL

**Quá trình công tác**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03/2003 – 04/2005 | : Chuyên viên Phòng kinh tế - Kế hoạch Công ty Sông Đà 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 04/2005 – 08/2008 | : Chuyên viên Phòng kinh tế - Kế hoạch Công ty Cổ phần tư vấn Sông Đà                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 08/2008 - 10/2009 | : Phó Phòng kinh tế - Kế hoạch Công ty Cổ phần tư vấn Sông Đà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10/2009 – 07/2017 | : Trưởng Phòng kinh tế - Kế hoạch Công ty Cổ phần tư vấn Sông Đà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 07/2017 – 10/2018 | : Trưởng phòng Phát triển kinh doanh Công ty Cổ phần SCiE&C; CTCP tư vấn SCI                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 11/2018 – 05/2020 | <p>Trưởng phòng Phát triển kinh doanh tại Năng lượng GELEX đồng thời kiêm giữ các chức vụ tại các Công ty thành viên như sau:</p> <p>TV HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Năng Lượng GELEX Đắk Lắk</p> <p>TV HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX Tây Ninh</p> <p>TV HĐQT Công ty CP năng lượng GELEX Quảng Trị</p> <p>Giám đốc Công ty TNHH Điện gió Hướng Phụng</p> |
| 06/2022 - nay     | : Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

05



**ÔNG VŨ HOÀNG LONG**

Năm sinh: 1982

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Khoa học – Quản lý dự án

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ:**

- » Cá nhân: 0 CP, chiếm 0,00% VDL
- » Đại diện: 28.619.245 CP, chiếm tỷ lệ 16,25% VDL

**Quá trình công tác**

|                   |                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07/2007 – 06/2018 | : Trưởng Ban đầu tư Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC)                                                                                                                                   |
| 07/2018 – 10/2024 | <p>Phó Tổng Giám đốc đầu tư Tập đoàn Liên Thái Bình Dương – IPPG</p> <p>Thành viên HĐQT CTCP Nhà ga quốc tế Cam Ranh (CRTC)</p> <p>Thành viên HĐQT CTCP Dịch vụ Hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất (SASCO)</p> |
| 11/2024 – 02/2026 | : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                                                                                                                                     |
| 06/2025 – nay     | : Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                                                                                                                                      |



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

RÀ SOÁT THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM

| STT | Thành viên           | Chức vụ                         | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm thành viên HĐQT      |
|-----|----------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1   | Ông Lê Bá Thọ        | Chủ tịch HĐQT                   | Miễn nhiệm TV.HĐQT, CT.HĐQT từ ngày 18/6/2025 |
| 2   | Ông Lương Thanh Tùng | Chủ tịch HĐQT                   | Bầu tham gia lần đầu ngày 18/06/2025          |
| 3   | Ông Nguyễn Tiến Dũng | Thành viên HĐQT không điều hành | Miễn nhiệm TV.HĐQT từ ngày 18/6/2025          |
| 4   | Ông Vũ Hoàng Long    | Thành viên HĐQT                 | Bầu tham gia lần đầu ngày 18/06/2025          |

CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT

Không có.

ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM

Năm qua, Hội đồng quản trị đã thể hiện tốt vai trò định hướng chiến lược và giám sát hoạt động của Công ty, đảm bảo mọi quyết định quản trị đều hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và lợi ích chung của cổ đông, người lao động cũng như cộng đồng. Với tinh thần chủ động và trách nhiệm cao, Hội đồng quản trị đã kịp thời ban hành các chủ trương, giải pháp phù hợp trước những biến động của thị trường, đồng thời duy trì tính minh bạch và tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật, tạo nền tảng vững chắc cho sự ổn định và tăng trưởng của Công ty.

Công tác giám sát hoạt động chung của Công ty và hoạt động của Tổng Giám đốc, Ban điều hành gồm:

- Giám sát thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT trong công tác điều hành hoạt động, thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Giám sát việc công bố thông tin đảm bảo tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp và tuân thủ quy định của pháp luật;
- Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính Quý, Bán niên, Báo cáo tài chính Năm và thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính theo quy định;
- Yêu cầu Tổng Giám đốc báo cáo các nội dung thực hiện theo phân quyền tại các cuộc họp của HĐQT.

Việc kiểm tra, giám sát của HĐQT đúng thẩm quyền, đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Luật doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế hoạt động của HĐQT và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, không gây cản trở, chông chéo, phiền hà đến hoạt động điều hành của Tổng Giám đốc. Qua kiểm tra, giám sát, HĐQT ghi nhận những nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai thực hiện các nhiệm vụ đầu tư, thu hồi công nợ/vốn góp và hoạt động kinh doanh, trong bối cảnh còn nhiều khó khăn của thị trường, kết quả chưa đạt như kỳ vọng nhưng đã không ngừng nỗ lực để vượt qua, để hướng tới tương lai tái cấu trúc và hoạt động hiệu quả hơn.

SỐ LƯỢNG CUỘC HỌP CỦA HĐQT

| STT | Thành viên HĐQT      | Chức vụ                         | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ | Lý do không tham dự                           |
|-----|----------------------|---------------------------------|---------------------|-------|-----------------------------------------------|
| 1   | Ông Lê Bá Thọ        | Chủ tịch                        | 2/5                 | 40%   | Miễn nhiệm TV.HĐQT, CT.HĐQT từ ngày 18/6/2025 |
| 2   | Ông Lương Thanh Tùng | Chủ tịch                        | 3/5                 | 60%   | Bầu tham gia lần đầu ngày 18/06/2025          |
| 3   | Ông Lê Công Trung    | Phó chủ tịch                    | 5/5                 | 100%  |                                               |
| 4   | Ông Nguyễn Hồng Hải  | Thành viên HĐQT không điều hành | 5/5                 | 100%  |                                               |
| 5   | Ông Bùi Lê Cao Kế    | Thành viên HĐQT không điều hành | 5/5                 | 100%  |                                               |
| 6   | Ông Nguyễn Tiến Dũng | Thành viên HĐQT không điều hành | 2/5                 | 40%   | Miễn nhiệm TV.HĐQT từ ngày 18/6/2025          |
| 7   | Ông Vũ Hoàng Long    | Thành viên HĐQT                 | 3/5                 | 60%   | Bầu tham gia lần đầu ngày 18/06/2025          |



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CÁC CUỘC HỌP

| STT | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                  | Tỷ lệ<br>thông qua<br>(%) |
|-----|------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1   | 05/NQ-HĐQT                   | 21/01/2025 | Nghị quyết v/v tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch hoạt động SXKD, đầu tư trong năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn                                                                                       | 100                       |
| 2   | 06/NQ-HĐQT                   | 21/01/2025 | Nghị quyết v/v thông qua thành lập Ban phát triển Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                                                                                                                                  | 100                       |
| 3   | 07/NQ-HĐQT                   | 21/01/2025 | Nghị quyết v/v chi cho NLĐ hưởng lương thường xuyên, chi hỗ trợ cho thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách và lao động hưởng lương khoán nhân dịp Tết nguyên đán Ất Tỵ 2025                                              | 100                       |
| 4   | 10/NQ-HĐQT                   | 25/02/2025 | Nghị quyết v/v thông qua kết quả đợt chào bán cổ phần riêng lẻ, thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi Điều lệ Công ty sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ                                           | 100                       |
| 5   | 14/NQ-HĐQT                   | 03/03/2025 | Nghị quyết v/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu một số gói thầu tư vấn thuộc giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án KCN Dầu khí Long Sơn                                                                                     | 100                       |
| 6   | 18/NQ-HĐQT                   | 13/03/2025 | Nghị quyết v/v thông qua phương án tối ưu nguồn vốn trong thời gian chờ sử dụng cho Dự án KCN Dầu khí Long Sơn đối với số tiền thu được từ việc chào bán riêng lẻ cổ phiếu PXL của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn | 100                       |
| 7   | 21/NQ-HĐQT                   | 26/03/2025 | Nghị quyết v/v thông qua các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của PVC – Bình Sơn                                                                                                                                 | 100                       |
| 8   | 26/NQ-HĐQT                   | 03/04/2025 | Nghị quyết v/v gia hạn thời gian họp ĐHĐCĐ và thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025                                                                                                                   | 100                       |
| 9   | 29/NQ-HĐQT                   | 08/04/2025 | Nghị quyết v/v thông qua ban hành “Quy chế chi tiêu nội bộ của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn                                                                                                                     | 100                       |
| 10  | 30/NQ-HĐQT                   | 08/04/2025 | Nghị quyết v/v thông qua sửa đổi cơ cấu tổ chức của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn                                                                                                                                | 100                       |
| 11  | 31/NQ-HĐQT                   | 08/04/2025 | Nghị quyết v/v thông qua “Quy chế quản lý tài chính của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn                                                                                                                            | 100                       |
| 12  | 35/NQ-HĐQT                   | 16/05/2025 | Nghị quyết v/v phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu một số gói thầu tư vấn thuộc giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                                                                         | 80                        |
| 13  | 37/NQ-HĐQT                   | 19/05/2025 | Nghị quyết v/v thông qua và ban hành “Quy chế lựa chọn nhà thầu”                                                                                                                                                          | 100                       |

| STT | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                 | Tỷ lệ<br>thông qua<br>(%) |
|-----|------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 14  | 41/NQ-HĐQT                   | 28/05/2025 | Nghị quyết v/v thông qua thời gian, địa điểm tổ chức họp và các tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025                                  | 80                        |
| 15  | 52/NQ-HĐQT                   | 05/06/2025 | Quyết định v/v thông qua danh sách ứng cử viên được đề cử bầu bổ sung TVHĐQT Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn nhiệm kỳ 2022-2027   | 100                       |
| 16  | 54/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định v/v thôi cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP Khách sạn Lam Kinh                   | 100                       |
| 17  | 55/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định v/v thôi cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)   | 100                       |
| 18  | 56/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định v/v thôi cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP Đầu tư và XLDK Kinh Bắc (PVC-KBC)    | 100                       |
| 19  | 57/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định v/v thôi cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP XLDK Bình Sơn (PVC-Bình Sơn)         | 100                       |
| 20  | 58/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định v/v thôi cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP Đầu tư và XLDK Sài Gòn (PVC-Sài Gòn) | 100                       |
| 21  | 59/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định v/v cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP XLDK Bình Sơn (PVC-Bình Sơn)              | 100                       |
| 22  | 60/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)            | 100                       |
| 23  | 61/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP Đầu tư và XLDK Sài Gòn (PVC-Sài Gòn)          | 100                       |
| 24  | 62/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP Đầu tư và XLDK Kinh Bắc (PVC-KBC)             | 100                       |
| 25  | 63/QĐ-HĐQT                   | 05/6/2025  | Quyết định cử Người đại diện vốn của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn tại Công ty CP Khách sạn Lam Kinh                            | 100                       |
| 26  | 68/NQ-HĐQT                   | 18/6/2025  | Nghị quyết thông qua bầu Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn nhiệm kỳ 2022-2027                                         | 100                       |
| 27  | 68A/QĐ-HĐQT                  | 18/6/2025  | Quyết định v/v phê duyệt thù lao Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn năm 2025                                       | 100                       |
| 28  | 71/NQ-HĐQT                   | 02/7/2025  | Nghị quyết về phân công nhiệm vụ các TVHĐQT Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn                                                       | 100                       |

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CÁC CUỘC HỌP

| STT | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                       | Tỷ lệ<br>thông qua<br>(%) |
|-----|------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 29  | 74/NQ-HĐQT                   | 04/7/2025  | Nghị quyết v/v thông qua chương trình/kế hoạch hoạt động của HĐQT đến kỳ ĐHĐCĐ thường niên năm 2026                                                                                                                                            | 100                       |
| 30  | 78/NQ-HĐQT                   | 17/7/2025  | Nghị quyết v/v lựa chọn đơn vị thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn | 100                       |
| 31  | 83/NQ-HĐQT                   | 25/7/2025  | Nghị quyết v/v thông qua phương án đầu tư cổ phiếu Công ty CP Cảng Xanh VIP vào danh mục chứng khoán kinh doanh ngắn hạn để tối ưu nguồn vốn                                                                                                   | 80                        |
| 32  | 85/NQ-HĐQT                   | 25/7/2025  | Nghị quyết v/v thông qua phương án mua và bán lại Trái phiếu do Ngân hàng BIDV phát hành vào danh mục chứng khoán kinh doanh                                                                                                                   | 80                        |
| 33  | 88/NQ-HĐQT                   | 30/7/2025  | Nghị quyết v/v thông qua giao dịch cho vay vốn ngắn hạn có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trên BCTC gần nhất giữa Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn và Công ty CP Container Việt Nam                                        | 80                        |
| 34  | 94/NQ-HĐQT                   | 29/10/2025 | Nghị quyết v/v thông qua chủ trương sửa chữa, cải tạo và bố trí lại các phòng làm việc của lãnh đạo chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                                                                           | 100                       |
| 35  | 101/NQ-HĐQT                  | 29/12/2025 | Nghị quyết v/v thông qua phương án thu hồi khoản đầu tư tại Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát, số 1349 Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, TP.HCM                                                                                                    | 100                       |
| 36  | 102/NQ-HĐQT                  | 29/12/2025 | Nghị quyết v/v thông qua chủ trương thu hồi vốn đầu tư/công nợ tại một số dự án/đối tác của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn                                                                                            | 80                        |

HOẠT ĐỘNG CỦA TV HĐQT ĐỘC LẬP

Không có.

KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA TV HĐQT ĐỘC LẬP VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Không có.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có.

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

| STT | Thành viên            | Chức vụ    | Số lượng CP<br>sở hữu (*) | Tỷ lệ | Ghi chú                                                                                                      |
|-----|-----------------------|------------|---------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Ông Lê Anh Đức        | Trưởng ban | -                         | -     | Được bầu Thành viên BKS kể từ ngày 16/06/2023; Được bầu Trưởng BKS kể từ ngày 03/07/2023                     |
| 2   | Ông Lê Huy            | Thành viên | -                         | -     | Được bầu tham gia và giữ chức vụ Trưởng BKS kể từ ngày 28/06/2022; Thôi làm Trưởng BKS kể từ ngày 03/07/2023 |
| 3   | Bà Phạm Thị Huyền Anh | Thành viên | -                         | -     | Bầu tham gia lần đầu ngày 24/6/2017; Bầu lại là TV.BKS từ ngày 28/6/2022                                     |

LÝ LỊCH BAN KIỂM SOÁT

01



**ÔNG LÊ ANH ĐỨC**

Năm sinh: 1993

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Trưởng BKS

Th.sĩ Quản lý Tài chính - Kế toán

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:**

- » Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX - Thành viên Ban Kiểm soát.
- » Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Trưởng nhóm quản trị rủi ro

**Số cổ phần nắm giữ:**

- » Cá nhân: 0 CP, chiếm tỷ lệ 0,00% VDL
- » Đại diện: 0 CP, chiếm tỷ lệ 0,00% VDL

Quá trình công tác

|                   |                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 11/2018 – 04/2022 | : Chuyên viên tư vấn cấp cao Công ty TNHH Deloitte Việt Nam         |
| 04/2022 - nay     | : Trưởng nhóm quản trị rủi ro Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX        |
| 07/2023 - nay     | : Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Đầu từ Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn |
| 12/2023 - nay     | : Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX            |

# BAN KIỂM SOÁT

## THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

02

**ÔNG LÊ HUY**

Năm sinh: 1980

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Thành viên BKS

Cử nhân Kinh tế

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Không có

- » Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội - TV HĐQT
- » Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng - Kế toán trưởng
- » Công ty TNHH Năng lượng Gelex Quảng Trị - Kế toán trưởng
- » Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà - Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ

**Số cổ phần nắm giữ:**

- » Cá nhân: 0 CP, chiếm tỷ lệ 0,00% VDL
- » Đại diện: 0 CP, chiếm tỷ lệ 0,00% VDL

**Quá trình công tác**

|                     |   |                                                                          |
|---------------------|---|--------------------------------------------------------------------------|
| 04/2004 - 12/2016   | : | Kế toán Báo Hà Nội Mới                                                   |
| 01/2007 - 10/2010:  | : | Trợ lý Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội           |
| 01/2009 - 10/2010:  | : | Trưởng nhóm Kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội           |
| 10/2010 - 04/2019 : | : | Trưởng phòng nghiệp vụ Công ty TNHH Kiểm toán Việt Nhất - CN Hà Nội      |
| 05/2019 - nay:      | : | Kế toán trưởng Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng                         |
| 09/2019 - 05/2020:  | : | Phụ trách kế toán Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX                      |
| 10/2019 - nay       | : | Kế toán trưởng Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị                   |
| 01/2020 - nay       | : | Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà |
| 06/2022- 07/2023:   | : | Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư KCN Dầu Khí Long Sơn              |
| 07/2023 - nay       | : | Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư KCN Dầu Khí Long Sơn          |

03

**BÀ PHẠM THỊ HUYỀN ANH**

Năm sinh: 1986

Quốc tịch: Việt Nam

Chức vụ: Thành viên BKS

Cử nhân Kinh tế

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Không có**Số cổ phần nắm giữ:**

- » Cá nhân: 0 CP, chiếm tỷ lệ 0,00% VDL
- » Đại diện: 0 CP, chiếm tỷ lệ 0,00% VDL

**Quá trình công tác**

|                   |   |                                                                                                                |
|-------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09/2007 – 04/2008 | : | Kế toán viên Chi nhánh Công ty CP Xây Lắp Dầu Khí tại TP. Hồ Chí Minh                                          |
| 05/2008 - 07/2008 | : | Kế toán viên tại Ban chuẩn bị đầu tư KCN dịch vụ Dầu khí Tiền Giang – Tổng Công ty CP Xây Lắp Dầu Khí Việt Nam |
| 08/2008 - 12/2009 | : | Kế toán viên Công ty CP Xây Lắp Dầu Khí Miền Nam tại TP. Hồ Chí Minh                                           |
| 01/2010 - 10/2014 | : | Kế toán viên Công ty CP Đầu tư và Xây Lắp Dầu Khí Sài Gòn tại TP. Hồ Chí Minh                                  |
| 11/2014 - 04/2015 | : | Kế toán viên Công ty CP Đầu tư KCN Dầu Khí Long Sơn tại TP. Hồ Chí Minh                                        |
| 05/2015 - nay     | : | Chuyên viên phòng Kinh doanh Công ty CP Đầu tư KCN Dầu Khí Long Sơn tại TP. Hồ Chí Minh                        |
| 06/2022 - nay     | : | Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư KCN Dầu Khí Long Sơn                                                |

## THAY ĐỔI BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM

Không có.

# BAN KIỂM SOÁT

## HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức 04 buổi họp thường kỳ cùng các phiên trao đổi, thảo luận chuyên sâu nhằm thống nhất chương trình công tác, giải quyết các vấn đề phát sinh và nâng cao hiệu quả hoạt động chuyên môn. Các thành viên Ban Kiểm soát tham dự đầy đủ, tích cực đóng góp ý kiến, đảm bảo các nội dung được xem xét toàn diện, khách quan và đúng chức năng, nhiệm vụ.

Bên cạnh các buổi họp nội bộ, đại diện Ban Kiểm soát thường xuyên tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị để kịp thời nắm bắt định hướng chiến lược và công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Qua đó, Ban Kiểm soát luôn chủ động cập nhật thông tin, tham gia đóng góp ý kiến và thực hiện tốt vai trò giám sát, đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ và hiệu quả trong quản trị doanh nghiệp.

Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm tập trung vào các nội dung trọng tâm sau:

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị; giám sát việc chấp hành pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế và quy trình nội bộ.
- Thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh định kỳ, báo cáo tài chính bán niên và năm; xem xét, đánh giá công tác quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị.
- Đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và đề xuất các kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả vận hành, hạn chế rủi ro.
- Thực hiện trao đổi với kiểm toán độc lập và kiểm toán nội bộ về kết quả kiểm toán cũng như các vấn đề cần lưu ý liên quan đến hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản lý, điều hành chung trong năm.
- Đưa ra các kiến nghị, đề xuất với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và điều hành Công ty.

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BTGD VÀ CỔ ĐÔNG

### Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT

Ban Kiểm soát ghi nhận và đánh giá cao vai trò của Hội đồng quản trị trong công tác quản trị, điều hành và định hướng chiến lược phát triển Công ty trong năm 2025. Hội đồng quản trị đã chủ động, linh hoạt trong chỉ đạo điều hành, đưa ra các quyết sách kịp thời, phù hợp với tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh và mục tiêu phát triển bền vững của Công ty. Các hoạt động quản trị được triển khai minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật, góp phần bảo vệ quyền lợi cổ đông và nâng cao hiệu quả hoạt động doanh nghiệp.

Tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025:

Hội đồng quản trị hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị; thực hiện tốt vai trò lãnh đạo, chỉ đạo và thường xuyên phối hợp chặt chẽ với Tổng Giám đốc trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hội đồng quản trị đã tổ chức đầy đủ các cuộc họp định kỳ và các cuộc họp bất thường khi cần thiết; thường xuyên bám sát tình hình thực tế, kịp thời chỉ đạo Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, bảo đảm đúng chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền theo quy định.

Công tác kiểm điểm, tổng kết, đánh giá việc thực hiện các mục tiêu, kế hoạch theo Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện thường xuyên; trên cơ sở đó đề ra phương hướng, nhiệm vụ trọng tâm nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành và tổ chức thực hiện.

Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành đúng trình tự, thủ tục, đúng chức năng, quyền hạn, tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.



# BAN KIỂM SOÁT

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BTGD VÀ CỔ ĐÔNG

### Kết quả giám sát của BTGD

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt vai trò tổ chức điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, bám sát định hướng chiến lược và các mục tiêu do Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đề ra. Công tác quản lý, điều hành được triển khai chủ động, linh hoạt, bảo đảm hoạt động của Công ty diễn ra ổn định, hiệu quả và tuân thủ quy định pháp luật.

Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh đúng chức năng, quyền hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty; đồng thời thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.

Công tác chỉ đạo, điều hành và tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được phân công, phân cấp rõ ràng; Tổng Giám đốc thường xuyên kiểm tra, giám sát, đánh giá mức độ hoàn thành công việc của các bộ phận, qua đó nâng cao hiệu quả quản lý, quản trị doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý thực hiện đầy đủ trách nhiệm công bố thông tin theo quy định; trong kỳ, Ban Kiểm soát không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý, quản trị và điều hành của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc cũng như các chức danh quản lý khác trong Công ty.

### Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các bộ phận quản lý khác

Sự phối hợp giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý trong năm qua tiếp tục được duy trì chặt chẽ, hiệu quả, đảm bảo tính minh bạch, đồng bộ trong công tác quản trị và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các bên thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy chế hoạt động của từng tổ chức, đồng thời thường xuyên trao đổi thông tin, hỗ trợ lẫn nhau nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và hoàn thành các mục tiêu chung của Công ty.

Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc làm việc độc lập theo thẩm quyền nhưng có sự phối hợp thường xuyên trong quá trình thực thi nhiệm vụ. Khi cần thiết, theo yêu cầu nhiệm vụ, Trưởng Ban Kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội đồng quản trị để nắm bắt tình hình, tham gia thảo luận, đóng góp ý kiến một cách dân chủ, khách quan theo đúng quy định.

Ban Tổng Giám đốc luôn tạo điều kiện, chỉ đạo các phòng/ban chuyên môn phối hợp, cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin, tài liệu, chứng từ phục vụ công tác kiểm tra, giám sát và thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Sau mỗi đợt làm việc, Ban Kiểm soát đã kịp thời thông tin kết quả giám sát, kiến nghị các nội dung cần thiết đến Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc; đồng thời trao đổi, tham khảo ý kiến trước khi hoàn thiện báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông thường niên.

## CÁC CUỘC HỌP CỦA BKS

| STT | Thành viên BKS        | Chức vụ    | Số buổi họp BKS tham dự | Tỷ lệ tham dự | Ghi chú |
|-----|-----------------------|------------|-------------------------|---------------|---------|
| 1   | Ông Lê Anh Đức        | Trưởng ban | 4/4                     | 100%          |         |
| 2   | Ông Lê Huy            | Thành viên | 4/4                     | 100%          |         |
| 3   | Bà Phạm Thị Huyền Anh | Thành viên | 4/4                     | 100%          |         |

## NỘI DUNG CUỘC HỌP BKS

| STT | Số Biên bản    | Nội dung                                                                                                           | Ngày họp   | Kết quả                                                                                                                                   |
|-----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 01/2025/BB-BKS | Thống nhất kế hoạch hoạt động năm 2025                                                                             | 10/01/2025 | Thống nhất thông qua                                                                                                                      |
| 2   | 02/2025/BB-BKS | Thống nhất Báo cáo hoạt động của BKS năm 2024                                                                      | 11/4/2025  | Thống nhất thông qua                                                                                                                      |
| 3   | 03/2025/BB-BKS | Lựa chọn và thống nhất danh sách các Công ty kiểm toán độc lập đủ điều kiện theo quy định của pháp luật            | 23/05/2025 | Trình ĐHĐCĐ và thống nhất lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán CPA VN thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024 theo NQ của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 |
| 4   | 05/2025/BB-BKS | Thẩm định, kiểm tra, đánh giá tình hình sxkd , tình hình tài chính của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 | 15/8/2025  | Thông nhất các nội dung được ghi nhận                                                                                                     |

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGD VÀ BKS

## THÙ LAO CỦA HĐQT, BTGD VÀ BKS

| STT               | Họ và tên             | Chức danh                                                            | Năm 2025      |
|-------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Hội đồng quản trị |                       |                                                                      |               |
| 1                 | Ông Lê Bá Thọ         | Nguyên Chủ tịch HĐQT                                                 | 277.836.363   |
| 2                 | Ông Lương Thanh Tùng  | Chủ tịch HĐQT                                                        | 305.410.714   |
| 3                 | Ông Lê Công Trung     | Phó Chủ tịch HĐQT                                                    | 726.852.273   |
| 4                 | Ông Nguyễn Hồng Hải   | TV HĐQT không điều hành                                              | 126.555.557   |
| 5                 | Ông Bùi Lê Cao Kê     | TV HĐQT không điều hành                                              | 126.555.557   |
| 6                 | Ông Vũ Hoàng Long     | TV HĐQT                                                              | 73.428.570    |
| 7                 | Ông Nguyễn Tiến Dũng  | Nguyên TV HĐQT không điều hành                                       | 47.126.987    |
| Tổng cộng         |                       |                                                                      | 1.683.766.021 |
| Ban Tổng Giám đốc |                       |                                                                      |               |
| 1                 | Ông Vũ Hoàng Long     | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29/11/2024, miễn nhiệm ngày 11/02/2026) | 2.305.045.455 |
| 2                 | Ông Đinh Văn Hiệp     | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/02/2026)                             | -             |
| Tổng cộng         |                       |                                                                      | 2.305.045.455 |
| Ban Kiểm soát     |                       |                                                                      |               |
| 1                 | Ông Lê Anh Đức        | Trưởng ban                                                           | 87.666.672    |
| 2                 | Ông Lê Huy            | Thành viên                                                           | 36.000.003    |
| 3                 | Bà Phạm Thị Huyền Anh | Thành viên                                                           | 20.000.004    |
| Tổng cộng         |                       |                                                                      | 143.666.679   |

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Không có.

## GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT

Không có.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGD VÀ BKS

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

| STT | Tên tổ chức/cá nhân                                                       | Mối quan hệ với Công ty | Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp                      | Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ                            | Thời điểm giao dịch với Công ty | Số Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT... thông qua (Nếu có, nêu rõ ngày ban hành) | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (VNĐ) như tổng hợp theo Báo cáo tài chính |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Công ty CP Hạ tầng GELEX (trước đây là Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex) | Cổ đông lớn/ Công ty mẹ | 0107652657<br>Ngày cấp 13/01/2023, Sở KHĐT TP Hà Nội | Tòa nhà GELEX, số 52 Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội | 21/01/2025                      | Nghị quyết số 79/NQ-HĐQT ngày 17/12/2024                                            | Hạ tầng Gelex cho vay 23.045.000.000                                                 |
|     |                                                                           |                         |                                                      |                                                                  |                                 |                                                                                     | Lãi Hạ tầng Gelex cho vay 734.598.834 (từ 21/01/2025-18/7/2025)                      |
|     |                                                                           |                         |                                                      |                                                                  |                                 |                                                                                     | Đã trả khoản vay ngày 18/7/2025                                                      |

DANH SÁCH CÁC BÊN LIÊN QUAN THỰC HIỆN GIAO DỊCH 2025

| STT | Bên liên quan                                                                                                                           | Mối quan hệ       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                                                                                                           | Cổ đông lớn       |
| 2   | Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí                                                                                         | Công ty liên kết  |
| 3   | Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn                                                                                                | Công ty liên kết  |
| 4   | Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban 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 |

SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

ĐVT: đồng

| Chỉ tiêu                                        | Mối quan hệ      | 31/12/2025  | 31/12/2024  |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                |                  |             |             |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí | Công ty liên kết | 91.000.000  | 91.000.000  |
| Các khoản phải thu khác                         |                  |             |             |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí | Công ty liên kết | 987.000.000 | 987.000.000 |

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện một bước chuyển mạnh mẽ trong công tác quản trị, thông qua việc rà soát toàn diện và chuẩn hóa hệ thống quy trình, quy chế nội bộ theo định hướng của Tập đoàn GELEX, đặc biệt trong bối cảnh Công ty là đơn vị thành viên thuộc Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX.

Trên cơ sở đó, Công ty đã xây dựng, sửa đổi và ban hành đồng bộ nhiều quy chế, quy trình quan trọng trong các lĩnh vực tài chính, đầu tư, quản trị nội bộ, nhân sự và kiểm soát rủi ro. Hệ thống quản trị từng bước được chuẩn hóa theo hướng minh bạch, có kiểm soát, phân định rõ thẩm quyền và trách nhiệm giữa các cấp quản lý.

Việc hoàn thiện hệ thống quản trị không chỉ dừng lại ở việc ban hành văn bản mà đã được triển khai áp dụng vào thực tế điều hành, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, tăng cường kỷ luật tài chính và kiểm soát rủi ro trong hoạt động của Công ty.

Những thay đổi trong công tác quản trị trong năm 2025 là bước chuyển quan trọng về chất, tạo nền tảng để Công ty nâng cao năng lực điều hành và sẵn sàng triển khai các dự án đầu tư quy mô lớn trong thời gian tới, đặc biệt là Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.



06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN  
NĂM 2025



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban 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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**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, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 11/02/2026 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 11/02/2026 là: 1.761.455.000.000 VND (Bằng chữ: Một ngàn bảy trăm sáu mươi một tỷ, bốn trăm năm mươi lăm 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 thị trường UpCOM. 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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng Quản trị**

|                      |                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------|
| Ông Lương Thanh Tùng | Chủ tịch (Bổ nhiệm từ ngày 18/06/2025)                     |
| Ông Lê Bá Thọ        | Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 18/06/2025)                   |
| Ông Lê Công Trung    | Phó Chủ tịch HĐQT                                          |
| Ông Nguyễn Hồng Hải  | Thành viên                                                 |
| Ông Bùi Lê Cao Kế    | Thành viên                                                 |
| Ông Vũ Hoàng Long    | Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 18/06/2025)                   |
| Ông Nguyễn Tiến Dũng | Thành viên không điều hành (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 |

**Ban Tổng Giám đốc**

|                   |                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------|
| Ông Đinh Văn Hiệp | Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 11/02/2026)   |
| Ông Vũ Hoàng Long | Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 11/02/2026) |

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)****KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**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 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 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. 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;
- 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 để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban 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 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. Ban 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.

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 Ban Tổng Giám đốc,



**Đinh Văn Hiệp**  
**Tổng Giám đốc**  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Số: 103/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, được lập ngày 16/3/2026 từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và 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 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

## Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2025, số dư công nợ phải thu khác dài hạn (Mã số 216) chưa được đối chiếu, xác nhận là 60.349.845.224 VND. Chúng tôi đã tiến hành thực hiện các thủ tục để xem xét các số dư này, tuy nhiên các thủ tục mà chúng tôi thực hiện chưa giúp chúng tôi có được đầy đủ các bằng chứng cần thiết về tính hiện hữu đối với các khoản công nợ phải thu này, theo đó chúng tôi không xác định được các khoản dự phòng cần trích lập theo các quy định về lập và trình bày Báo cáo tài chính đối với các khoản phải thu quá hạn thanh toán. Do đó, Chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty hay không.

Trong năm 2025, Công ty chưa xử lý việc điều chỉnh hồi tố trong năm 2019 liên quan tới 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, 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 tại ngày 31/12/2025 đang được trình bày thấp hơn với số tiền 9.765.000.000 VND.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn 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 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.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 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 16 tháng 3 năm 2026

Lê Thanh Tùng Lâm

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2026-137-1

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

| TÀI SẢN                                                       | MS         | TM          | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100 = 110+120+130+140+150)    | <b>100</b> |             | <b>1.421.389.592.799</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>5.827.666.243</b>     | <b>213.250.012</b>     |
| 1. Tiền                                                       | 111        |             | 5.827.666.243            | 213.250.012            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                          | <b>120</b> | <b>5.2</b>  | <b>536.917.488.455</b>   | <b>4.540.000.000</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                     | 121        |             | 201.112.488.455          | -                      |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                            | 123        |             | 335.805.000.000          | 4.540.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                       | <b>130</b> |             | <b>483.145.206.268</b>   | <b>72.294.574.630</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                           | 131        | 5.3         | 43.988.336.397           | 25.394.265.254         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                           | 132        | 5.4         | 32.474.427.542           | 31.824.198.408         |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                               | 135        | 5.5         | 400.000.000.000          | -                      |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                                     | 136        | 5.6         | 58.839.431.137           | 36.279.082.091         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                         | 137        | 5.7         | (52.156.988.808)         | (21.202.971.123)       |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                       | <b>140</b> | <b>5.8</b>  | <b>394.958.918.987</b>   | <b>389.141.838.294</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                               | 141        |             | 394.958.918.987          | 389.141.838.294        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                               | <b>150</b> |             | <b>540.312.846</b>       | <b>12.648.872.961</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                                 | 151        | 5.9         | 26.125.003               | -                      |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                    | 152        |             | 514.187.843              | 12.648.872.961         |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210+220+230+240+250+260) | <b>200</b> |             | <b>394.348.846.523</b>   | <b>396.605.224.227</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                          | <b>210</b> |             | <b>118.653.942.920</b>   | <b>127.218.942.920</b> |
| 1. Phải thu dài hạn khác                                      | 216        | 5.6         | 127.218.942.920          | 127.218.942.920        |
| 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                          | 219        | 5.7         | (8.565.000.000)          | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                    | <b>220</b> |             | <b>2.266.165.791</b>     | <b>3.099.059.727</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                   | 221        | 5.10        | 2.266.165.791            | 3.099.059.727          |
| - Nguyên giá                                                  | 222        |             | 8.981.581.314            | 8.906.188.048          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | 223        |             | (6.715.415.523)          | (5.807.128.321)        |
| 2. Tài sản cố định vô hình                                    | 227        | 5.11        | -                        | -                      |
| - 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>5.12</b> | <b>54.738.870.663</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        |             | (13.684.717.658)         | (10.947.774.122)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                            | <b>240</b> |             | <b>72.696.049.294</b>    | <b>61.688.526.643</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                            | 242        | 5.13        | 72.696.049.294           | 61.688.526.643         |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>250</b> | <b>5.2</b>  | <b>140.093.959.042</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 giảm giá đầu tư tài chính dài hạn                 | 254        |             | (113.076.182.412)        | (113.246.231.967)      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                               | <b>260</b> |             | <b>5.899.858.813</b>     | <b>7.198.971.251</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                                  | 261        | 5.9         | 5.899.858.813            | 7.198.971.251          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100+200)                   | <b>270</b> |             | <b>1.815.738.439.322</b> | <b>875.443.760.124</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| NGUỒN VỐN                                      | MS         | TM          | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND      |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b><br>(300 = 310)           | <b>300</b> |             | <b>54.886.797.029</b>    | <b>49.946.308.798</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>54.886.797.029</b>    | <b>49.946.308.798</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | 5.14        | 273.280.183              | 276.482.535            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | 5.15        | 1.837.632.322            | 1.821.177.821          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | 5.16        | 2.878.912.867            | 1.868.380.467          |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 1.406.984.165            | 575.017.523            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | 5.17        | 820.245.115              | 665.877.200            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | 5.19        | 403.532.609              | -                      |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | 5.18        | 47.266.209.768           | 44.739.373.252         |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b><br>(400 = 410)        | <b>400</b> |             | <b>1.760.851.642.293</b> | <b>825.497.451.326</b> |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>5.20</b> | <b>1.760.851.642.293</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        |             | (13.081.601.825)         | (14.202.912.792)       |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | (14.202.912.792)         | (15.108.428.017)       |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 1.121.310.967            | 905.515.225            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440 = 300+400)  | <b>440</b> |             | <b>1.815.738.439.322</b> | <b>875.443.760.124</b> |

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Kim Anh

Phạm Quang Tùng

Đinh Văn Hiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU                                                              | MS | TM  | Năm 2025       | Năm 2024       |
|-----------------------------------------------------------------------|----|-----|----------------|----------------|
|                                                                       |    |     | VND            | VND            |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                             | 01 | 6.1 | 11.260.765.034 | 10.516.648.979 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                       | 02 |     | -              | -              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)       | 10 |     | 11.260.765.034 | 10.516.648.979 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                   | 11 | 6.2 | 5.741.032.191  | 2.816.367.682  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)         | 20 |     | 5.519.732.843  | 7.700.281.297  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                      | 21 | 6.3 | 49.330.340.979 | 8.217.852.120  |
| 7. Chi phí tài chính                                                  | 22 | 6.4 | 564.549.279    | 928.840.236    |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                             | 23 |     | 734.598.834    | -              |
| 8. Chi phí bán hàng                                                   | 25 | 6.5 | 364.810.475    | 87.150.000     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26 | 6.6 | 52.826.273.180 | 13.822.855.592 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)} | 30 |     | 1.094.440.888  | 1.079.287.589  |
| 11. Thu nhập khác                                                     | 31 | 6.7 | 960.800.000    | 498.116.100    |
| 12. Chi phí khác                                                      | 32 | 6.7 | 284.354.106    | 208.153.951    |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)                                       | 40 | 6.7 | 676.445.894    | 289.962.149    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)                    | 50 |     | 1.770.886.782  | 1.369.249.738  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                       | 51 | 6.8 | 649.575.815    | 463.734.513    |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                        | 52 |     | -              | -              |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)          | 60 |     | 1.121.310.967  | 905.515.225    |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                          | 70 | 6.9 | 7              | 11             |

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Anh



Phạm Quang Tùng



Đinh Văn Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU                                                          | MS | TM | Năm 2025          | Năm 2024         |
|-------------------------------------------------------------------|----|----|-------------------|------------------|
|                                                                   |    |    | VND               | VND              |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh                        |    |    |                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                           | 01 |    | 1.770.886.782     | 1.369.249.738    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                       |    |    |                   |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                          | 02 |    | 3.645.230.738     | 3.700.253.783    |
| - Các khoản dự phòng                                              | 03 |    | 39.348.968.130    | 1.412.411.335    |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                     | 05 |    | 42.973.524.578    | (247.187.232)    |
| - Chi phí lãi vay                                                 | 06 |    | 734.598.834       | -                |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động  | 08 |    | 88.473.209.062    | 6.234.727.624    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                   | 09 |    | (515.617.013.361) | (2.606.653.673)  |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                         | 10 |    | (5.817.080.693)   | (8.310.296.816)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                   | 11 |    | (6.692.771.385)   | (4.159.112.904)  |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                    | 12 |    | 1.272.987.435     | 1.347.003.618    |
| - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh                                | 13 |    | (201.112.488.455) | -                |
| - Tiền lãi vay đã trả                                             | 14 |    | (734.598.834)     | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                     | 20 |    | (640.227.756.231) | (7.494.332.151)  |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư                           |    |    |                   |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 |    | (75.393.266)      | -                |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác           | 23 |    | (331.265.000.000) | (14.815.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác   | 24 |    | -                 | 17.775.000.000   |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia            | 27 |    | 42.973.524.578    | 254.539.149      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                         | 30 |    | (288.366.868.688) | 3.214.539.149    |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính                       |    |    |                   |                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu    | 31 |    | 934.232.880.000   | -                |
| 2. Tiền thu từ đi vay                                             | 33 |    | 23.045.000.000    | -                |
| 3. Tiền chi trả nợ gốc vay                                        | 34 |    | (23.045.000.000)  | -                |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                        | 36 |    | (23.838.850)      | (14.629.750)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                      | 40 |    | 934.209.041.150   | (14.629.750)     |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU                                           | MS TM  | Năm 2025      | Năm 2024        |
|----------------------------------------------------|--------|---------------|-----------------|
|                                                    |        | VND           | VND             |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br>(50 = 20+30+40) | 50     | 5.614.416.231 | (4.294.422.752) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                   | 60     | 213.250.012   | 4.507.672.764   |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm<br>(70 = 50+60)  | 70 5.1 | 5.827.666.243 | 213.250.012     |

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Anh



Phạm Quang Tùng



Đinh Văn Hiệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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 và thay đổi lần thứ 12 ngày 11/02/2026 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 11/02/2025 là: 1.761.455.000.000 VND (Bằng chữ: Một ngàn bảy trăm sáu mươi một tỷ, bốn trăm năm mươi lăm 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 thị trường UpCOM. 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 31/12/2025 là 22 người (tại ngày 01/01/2025 là 22 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 năm: 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 31/12/2025, 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 | 60 Lê Trung Nghĩa, Phường Bảy Hiền, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam                  | 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 số 33, đường Hai Bà Trưng, Phường Nghĩa Lộ, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam | Xây lắp, Đầu tư xây dựng            | 46,86%                 | 46,86%        | 46,86%        |

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

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 là có thể so sánh được.

**2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Kỳ kế toán năm**

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

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

Báo cáo tài chính 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**

Ban 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 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:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính 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.

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính năm 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 không kỳ hạn.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**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 3 tháng.

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 cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản đầu tư vào Công ty 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.

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 năm 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 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 năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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.

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, dụng cụ quản lý       | 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 năm.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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 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 năm, 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.

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 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, gồm cả các khoản phải trả với Công ty liên doanh, liên kết của Công ty mẹ).
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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 năm 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 bao gồm chi phí khác được trích trước 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 năm phù hợp với thời gian thuê tài sản.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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 các cổ đông 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 phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi Đại hội cổ đông quyết định và theo Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty 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 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

Đối với 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn bán bất động sản, giá vốn cung cấp dịch vụ và giá vốn bán điện được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn; Chi phí đi vay; Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

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 năm 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 cũng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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 năm.

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. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty 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.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                 | 31/12/2025           | 01/01/2025         |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                 | VND                  | VND                |
| Tiền mặt                        | 449.258.159          | 146.391.359        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5.378.408.084        | 66.858.653         |
| <b>Tổng</b>                     | <b>5.827.666.243</b> | <b>213.250.012</b> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                          | 31/12/2025 (VND) |                 | 01/01/2025 (VND) |                |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|
|                          | Giá gốc          | Giá trị ghi sổ  | Giá gốc          | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn                 | 335.805.000.000  | 335.805.000.000 | 4.540.000.000    | 4.540.000.000  |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 335.805.000.000  | 335.805.000.000 | 4.540.000.000    | 4.540.000.000  |
| Tổng                     | 335.805.000.000  | 335.805.000.000 | 4.540.000.000    | 4.540.000.000  |

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 4,75%/năm đến 7,5%/năm.

b. Chứng khoán kinh doanh

|                                                  | 31/12/2025 (VND) |                 |          | 01/01/2025 (VND) |                |          |
|--------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------|------------------|----------------|----------|
|                                                  | Giá gốc          | Giá trị hợp lý  | Dự phòng | Giá gốc          | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Trái phiếu                                       | 201.112.488.455  | 201.112.488.455 | -        | -                | -              | -        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i) | 201.112.488.455  | 201.112.488.455 | -        | -                | -              | -        |
| Tổng                                             | 201.112.488.455  | 201.112.488.455 | -        | -                | -              | -        |

(i) Theo Nghị quyết số 66/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/6/2025 và Nghị quyết số 85/NQ-HĐQT ngày 25/7/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty, Công ty sử dụng một phần nguồn tiền thu được việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong thời gian chờ sử dụng cho Dự án Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn để đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số lượng 200 trái phiếu, ngày đáo hạn là 26/06/2032, lãi suất repo là 5,8%/năm. Công ty nắm giữ trái phiếu cho mục đích kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư vào đơn vị khác

|                                                       | Tỷ lệ       |                  | 31/12/2025 (VND) |                   | 01/01/2025 (VND) |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                                       | Vốn nắm giữ | Quyền biểu quyết | Giá gốc          | Giá trị hợp lý    | Giá gốc          | Giá trị hợp lý    |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>                    |             |                  | 185.287.750.000  | (46.618.790.958)  | 185.287.750.000  | (46.788.840.513)  |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí       | 20,00%      | 20,00%           | 14.000.000.000   | (ii)              | 14.000.000.000   | (ii)              |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (iii)        | 46,86%      | 46,86%           | 171.287.750.000  | (ii)              | 171.287.750.000  | (ii)              |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                         |             |                  | 67.882.391.454   | (66.457.391.454)  | 67.882.391.454   | (66.457.391.454)  |
| Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (i) | 8,14%       | 8,14%            | 28.500.000.000   | 1.425.000.000     | 28.500.000.000   | 1.425.000.000     |
| Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc    | 7,33%       | 7,33%            | 11.000.000.000   | (ii)              | 11.000.000.000   | (ii)              |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh            | 14,94%      | 14,94%           | 28.382.391.454   | (ii)              | 28.382.391.454   | (ii)              |
| <b>Tổng</b>                                           |             |                  | 253.170.141.454  | (113.076.182.412) | 253.170.141.454  | (113.246.231.967) |

- (i) 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 khoán tại ngày Báo cáo tài chính và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.
- (ii) 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 năm tài chính 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.
- (iii) Công ty đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2019 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. Tại ngày lập Báo cáo tài chính, các công việc thoái vốn của Công ty vẫn chưa hoàn tất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|                                                                            | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>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 khác                                                         | 35.542.046.698        | 16.947.975.555        |
| <b>Tổng</b>                                                                | <b>43.988.336.397</b> | <b>25.394.265.254</b> |
| Trong đó,                                                                  |                       |                       |
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2) | 91.000.000            | 91.000.000            |

(i) Nợ phải thu liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Chung cư Khang Gia. Tuy nhiên, việc thanh toán sau đó bị tạm ngưng do phát sinh tranh chấp liên quan đến việc bán trùng căn hộ cho nhiều khách hàng. Công ty đã khởi kiện từ năm 2020.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                    | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần VINA Đại Phước (i) | 30.173.099.432        | 30.678.197.530        |
| Các đối tượng khác                 | 2.301.328.110         | 1.146.000.878         |
| <b>Tổng</b>                        | <b>32.474.427.542</b> | <b>31.824.198.408</b> |

(i) Đây là khoản trả trước liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án SwanBay - Swan City.

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

|                                        | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND |
|----------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Container Việt Nam (i) | 400.000.000.000        | -                 |
| <b>Tổng</b>                            | <b>400.000.000.000</b> | <b>-</b>          |

(i) Khoản cho vay ngắn hạn theo Hợp đồng vay vốn số 0730/2025/HĐV/PXL-VSC ngày 30/7/2025 được thông qua theo Nghị quyết số 88/NQ-HĐQT ngày 30/7/2025 của Hội đồng Quản trị, mục đích cho vay nhằm tối ưu nguồn vốn trong thời gian chờ sử dụng cho Dự án KCN Dầu khí Long Sơn với thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay, lãi suất 10,5%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.6 Phải thu khác

|                                                                                                                             | 31/12/2025 (VND)       |                         | 01/01/2025 (VND)       |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                             | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng                | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng                |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                                                          | <b>58.839.431.137</b>  | <b>(20.706.744.362)</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)         |
| Công ty TNHH Nam Long - Dự án khu dân cư Nam Long (i)                                                                       | 6.585.883.539          | (6.585.883.539)         | 6.585.883.539          | (6.585.883.539)         |
| Công ty TNHH Siêu Thành - Dự án chung cư Nam An (ii)                                                                        | 8.000.000.000          | (8.000.000.000)         | 8.000.000.000          | -                       |
| Lợi nhuận hợp tác đầu tư được chia                                                                                          | 2.210.534.245          | (2.210.534.245)         | 2.210.534.245          | (2.210.534.245)         |
| Công ty Cổ phần Nội ngoại thất Dầu Khí (PVC - Metal)                                                                        | 987.000.000            | (987.000.000)           | 987.000.000            | (987.000.000)           |
| Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)                                                                           | 1.223.534.245          | (1.223.534.245)         | 1.223.534.245          | (1.223.534.245)         |
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn                                                                                                      | 4.077.718.357          | -                       | 91.214.110             | -                       |
| 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)         |
| Phí bảo trì các căn hộ chung cư                                                                                             | 144.790.652            | -                       | 144.790.652            | -                       |
| Tạm ứng cho nhân viên                                                                                                       | 182.883.164            | -                       | 45.000.000             | -                       |
| Lãi cho vay của Công ty Cổ phần Container Việt Nam                                                                          | 17.720.547.947         | -                       | -                      | -                       |
| Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Petrocons)(iv)                                                               | 2.589.668.320          | -                       | 6.589.668.320          | -                       |
| Các khoản khác                                                                                                              | 14.531.712.372         | (1.114.634.037)         | 9.816.298.684          | (623.571.099)           |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                                                           | <b>127.218.942.920</b> | <b>(8.565.000.000)</b>  | <b>127.218.942.920</b> | <b>-</b>                |
| Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (iii)                                                                                        | 42.825.000.000         | (8.565.000.000)         | 42.825.000.000         | -                       |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu Khí Nghệ An tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam 2 (iv) | 69.393.942.920         | -                       | 69.393.942.920         | -                       |
| 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>186.058.374.057</b> | <b>(29.271.744.362)</b> | <b>163.498.025.011</b> | <b>(12.215.681.424)</b> |
| Trong đó,                                                                                                                   |                        |                         |                        |                         |
| Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)                                                        | 987.000.000            | -                       | 987.000.000            | -                       |

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

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

**5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)**

- (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 Long Hòa, huyện Cần Đức, tỉnh Long An. 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 31/12/2025, 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.

- (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, quận Bình Tân, 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. Phần 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 31/12/2025, 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 xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương 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 31/12/2025, 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 31/12/2025, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

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

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

**5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)**

- (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 Dầu khí Nghệ An) 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.

Tại ngày 31/12/2025, số dư phải thu từ VISSAI thông qua Petrocons là 65.556.233.984 VND, số dư phải thu trực tiếp từ Petrocons là 2.589.668.320 VND, nợ phải thu đã đến đến hạn thu là 45.349.845.224 VND. Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

- (v) Thể 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. Phần chia lợi nhuận cố định hằng năm. Đến ngày 31/12/2025, 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 31/12/2025, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của các khoản nợ, phải thu tiền góp vốn vào dự án Chung cư Nam An của Công ty TNHH Siêu Thành với số tiền 8.000.000.000 VND, phải thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An với số tiền 45.349.845.224 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 60.349.845.224 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.7 Nợ xấu

| Đối tượng                                             | 31/12/2025 (VND) |                |                  |                        | 01/01/2025 (VND) |                |                  |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------------|
|                                                       | Tuổi nợ          | Giá gốc (+)    | Dự phòng(-)      | Giá trị có thể thu hồi | Tuổi nợ          | Giá gốc (+)    | Dự phòng(-)      | Giá trị có thể thu hồi |
| Các khoản phải thu khách hàng                         |                  | 31.520.557.250 | (30.665.744.446) | 854.812.804            |                  | 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 | Trên 3 năm       | 24.392.608.263 | (23.537.795.459) | 854.812.804            | Trên 3 năm       | 6.493.171.201  | (5.686.145.662)  | 807.025.539            |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ TLJ                | Trên 3 năm       | 4.276.804.950  | (4.276.804.950)  | -                      | Trên 3 năm       | 4.276.804.950  | -                | 4.276.804.950          |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Phước Lộc         | Trên 3 năm       | 2.760.144.037  | (2.760.144.037)  | -                      | Trên 3 năm       | 2.760.144.037  | (2.760.144.037)  | -                      |
| Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%                     | Trên 3 năm       | 91.000.000     | (91.000.000)     | -                      | Trên 3 năm       | 91.000.000     | (91.000.000)     | -                      |
| Trả trước cho người bán                               |                  | 784.500.000    | (784.500.000)    | -                      |                  | 450.000.000    | (450.000.000)    | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia | Trên 3 năm       | 450.000.000    | (450.000.000)    | -                      | Trên 3 năm       | 450.000.000    | (450.000.000)    | -                      |
| Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%                     | Trên 3 năm       | 334.500.000    | (334.500.000)    | -                      |                  | -              | -                | -                      |
| Phải thu ngắn hạn khác                                |                  | 21.636.985.246 | (20.706.744.362) | 930.240.884            |                  | 20.215.681.424 | (12.215.681.424) | 8.000.000.000          |
| Dự án chung cư Nam An, Bình Hưng Hòa, Bình Tân        | Trên 3 năm       | 8.000.000.000  | (8.000.000.000)  | -                      | Trên 3 năm       | 8.000.000.000  | -                | 8.000.000.000          |
| Công ty TNHH Nam Long                                 | Trên 3 năm       | 6.585.883.539  | (6.585.883.539)  | -                      | Trên 3 năm       | 6.585.883.539  | (6.585.883.539)  | -                      |
| Công ty TNHH Siêu Thành                               | Trên 3 năm       | 2.795.692.541  | (2.795.692.541)  | -                      | Trên 3 năm       | 2.795.692.541  | (2.795.692.541)  | -                      |
| Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%                     | Trên 3 năm       | 4.255.409.166  | (3.325.168.282)  | 930.240.884            | Trên 3 năm       | 2.834.105.344  | (2.834.105.344)  | -                      |
| Phải thu dài hạn khác                                 |                  | 42.825.000.000 | (8.565.000.000)  | 34.260.000.000         |                  | 42.825.000.000 | -                | 42.825.000.000         |
| Công ty Cổ phần Vện Khởi Thành                        | Trên 3 năm       | 42.825.000.000 | (8.565.000.000)  | 34.260.000.000         | Trên 3 năm       | 42.825.000.000 | -                | 42.825.000.000         |
| Tổng                                                  |                  | 96.767.042.496 | (60.721.988.808) | 36.045.053.688         |                  | 77.111.801.612 | (21.202.971.123) | 55.908.830.489         |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.8 Hàng tồn kho

|                                         | 31/12/2025 (VND) |          | 01/01/2025 (VND) |          |
|-----------------------------------------|------------------|----------|------------------|----------|
|                                         | Giá gốc          | Dự phòng | Giá gốc          | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 216.428.758.891  | -        | 377.434.719.349  | -        |
| Hàng hóa                                | 178.530.160.096  | -        | 11.707.118.945   | -        |
| Tổng                                    | 394.958.918.987  | -        | 389.141.838.294  | -        |

- (i) Đến ngày 31/12/2025, 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 m² sản trung tâm thương mại.

5.9 Chi phí trả trước

|                         | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| a) Ngắn hạn             | 26.125.003        | -                 |
| Chi phí trả trước khác  | 26.125.003        | -                 |
| b) Dài hạn              | 5.899.858.813     | 7.198.971.251     |
| Tiền thuê văn phòng (i) | 5.619.256.737     | 7.024.070.925     |
| Chi phí trả trước khác  | 280.602.076       | 174.900.326       |
| Tổng                    | 5.925.983.816     | 7.198.971.251     |

- (i) Chi phí trả trước là chi phí tiền thuê văn phòng đã trả trước cho 15 năm để thuê Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông tại địa chỉ số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, TP. 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.

| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) |                                    |                   |                                 |                           |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025    |                                    |                   |                                 |                           |
| 5.10                                          | Tăng giảm tài sản cố định hữu hình | Đơn vị tính: VND  |                                 |                           |
|                                               |                                    | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý |
|                                               |                                    |                   |                                 | Tổng                      |
| NGUYÊN GIÁ                                    |                                    |                   |                                 |                           |
| Số dư tại ngày 01/01/2025                     |                                    | 1.588.482.957     | 7.109.755.455                   | 8.906.188.048             |
| Tăng trong năm                                |                                    | -                 | -                               | 75.393.266                |
| Mua trong năm                                 |                                    | -                 | -                               | 75.393.266                |
| Giảm trong năm                                |                                    | -                 | -                               | -                         |
| Số dư tại ngày 31/12/2025                     |                                    | 1.588.482.957     | 7.109.755.455                   | 8.981.581.314             |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ                        |                                    |                   |                                 |                           |
| Số dư tại ngày 01/01/2025                     |                                    | 397.120.740       | 5.207.293.504                   | 5.807.128.321             |
| Tăng trong năm                                |                                    | 79.424.148        | 805.612.272                     | 908.287.202               |
| Khấu hao trong năm                            |                                    | 79.424.148        | 805.612.272                     | 908.287.202               |
| Giảm trong năm                                |                                    | -                 | -                               | -                         |
| Số dư tại ngày 31/12/2025                     |                                    | 476.544.888       | 6.012.905.776                   | 6.715.415.523             |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI                               |                                    |                   |                                 |                           |
| Tại ngày 01/01/2025                           |                                    | 1.191.362.217     | 1.902.461.951                   | 3.099.059.727             |
| Tại ngày 31/12/2025                           |                                    | 1.111.938.069     | 1.096.849.679                   | 2.266.165.791             |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 2.446.335.455 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 2.446.335.455 VND).

VIỆT NAM 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

| Đơn vị tính: VND          |                   |            |
|---------------------------|-------------------|------------|
|                           | Phần mềm máy tính | Tổng       |
| NGUYÊN GIÁ                |                   |            |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 41.782.000        | 41.782.000 |
| Tăng trong năm            | -                 | -          |
| Giảm trong năm            | -                 | -          |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 41.782.000        | 41.782.000 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ    |                   |            |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 41.782.000        | 41.782.000 |
| Tăng trong năm            | -                 | -          |
| Giảm trong năm            | -                 | -          |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 41.782.000        | 41.782.000 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI           |                   |            |
| Tại ngày 01/01/2025       | -                 | -          |
| Tại ngày 31/12/2025       | -                 | -          |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 41.782.000 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 41.782.000 VND).

5.12 Bất động sản đầu tư

|                                                 | 01/01/2025 VND | Tăng trong năm VND | Giảm trong năm VND | 31/12/2025 VND |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Bất động sản đầu tư cho thuê                    |                |                    |                    |                |
| 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 |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 10.947.774.122 | 2.736.943.536      | -                  | 13.684.717.658 |
| Nhà cửa, vật kiến trúc                          |                |                    |                    |                |
| Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng) | 10.947.774.122 | 2.736.943.536      | -                  | 13.684.717.658 |
| Giá trị còn lại                                 | 57.475.814.199 | (2.736.943.536)    | -                  | 54.738.870.663 |
| Nhà cửa, vật kiến trúc                          |                |                    |                    |                |
| Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng) | 57.475.814.199 | (2.736.943.536)    | -                  | 54.738.870.663 |

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là sản trung tâm thương mại tại số 1351 Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Mỹ, quận 7, TP. Hồ Chí Minh (nay là 1351 Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, TP. 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 năm lần lượt là 10.947.774.122 VND và 2.736.943.534 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 31/12/2025 cần được trình bày. Tại ngày Báo cáo tài chính, 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.

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

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

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

|                                             | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>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) | 60.425.838.889        | 49.418.316.238        |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>72.696.049.294</b> | <b>61.688.526.643</b> |

- (i) Tại ngày 31/12/2025, 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 31/12/2025, dự án đã hoàn tất giai đoạn chuẩn bị đầu tư và đang triển khai thực tế.

**5.14 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                         | 31/12/2025 (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 |
| Phải trả người bán khác | 273.280.183        | 273.280.183           | 276.482.535        | 276.482.535           |
| <b>Tổng</b>             | <b>273.280.183</b> | <b>273.280.183</b>    | <b>276.482.535</b> | <b>276.482.535</b>    |

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

|                       | 31/12/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Ông Nguyễn Việt Anh   | -                    | 1.500.000.000        |
| Bà Lý Quốc Nhã Phương | 1.651.532.496        | -                    |
| Các khách hàng khác   | 186.099.826          | 321.177.821          |
| <b>Tổng</b>           | <b>1.837.632.322</b> | <b>1.821.177.821</b> |

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

*Đơn vị tính: VND*

|                                     | 01/01/2025           | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm  | 31/12/2025           |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Phải nộp</b>                     | <b>1.868.380.467</b> | <b>4.790.470.826</b>  | <b>3.779.938.426</b> | <b>2.878.912.867</b> |
| Thuế giá trị gia tăng               | -                    | 3.221.179.953         | 2.990.469.265        | 230.710.688          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | 1.787.836.084        | 649.575.815           | -                    | 2.437.411.899        |
| Thuế thu nhập cá nhân               | 72.008.736           | 916.715.058           | 786.469.161          | 202.254.633          |
| Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác | 8.535.647            | 3.000.000             | 3.000.000            | 8.535.647            |

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

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

**5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                | 31/12/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND  |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí phải trả ngắn hạn khác | 820.245.115        | 665.877.200        |
| <b>Tổng</b>                    | <b>820.245.115</b> | <b>665.877.200</b> |

**5.18 Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                                                                       | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kinh phí công đoàn                                                                                    | 50.327.800            | 31.996.770            |
| Bảo hiểm xã hội                                                                                       | 1.613.659             | 1.874.541             |
| Bảo hiểm y tế                                                                                         | 8.203.298             | 1.756.207             |
| Bảo hiểm thất nghiệp                                                                                  | -                     | 207.613               |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                                                                  | 7.042.368.280         | 6.614.068.280         |
| Nhận đặt cọc từ cho thuê căn hộ, sàn thương mại                                                       | 7.042.368.280         | 6.614.068.280         |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                                                            | 9.728.375.437         | 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        |
| Phải trả ngắn hạn khác                                                                                | 2.329.021.294         | 230.955.554           |
| <b>Tổng</b>                                                                                           | <b>47.266.209.768</b> | <b>44.739.373.252</b> |

- (i) 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.

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác**

|                               | 31/12/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Doanh thu chưa thực hiện khác | 403.532.609        | -                 |
| <b>Tổng</b>                   | <b>403.532.609</b> | <b>-</b>          |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

|                           | Đơn vị tính: VND       |               |                       |                               |                                   |
|---------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
|                           | Vốn góp 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 |
| 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)                  |
| Lãi trong năm trước       | -                      | -             | -                     | -                             | 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)                  |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 827.222.120.000        | (735.703.081) | 12.264.138.227        | 949.808.972                   | (14.202.912.792)                  |
| Lãi trong năm nay         | -                      | -             | -                     | -                             | 1.121.310.967                     |
| Tăng vốn điều lệ (i)      | 934.232.880.000        | -             | -                     | -                             | -                                 |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 1.761.455.000.000      | (735.703.081) | 12.264.138.227        | 949.808.972                   | (13.081.601.825)                  |

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

- Theo 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. Hình thức tăng vốn: chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex. Mục đích tăng vốn: Đầu tư dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh). Số vốn đã giải ngân đến ngày 31/12/2025 là 897.001.695.985 VND (Trong đó, một phần vốn đã được sử dụng cho các hoạt động triển khai và thực hiện dự án theo kế hoạch. Phần vốn còn lại trong thời gian chưa sử dụng hết cho dự án được tạm thời sử dụng cho các mục đích tài chính nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn, bao gồm gửi tiền tại ngân hàng, cho vay ngắn hạn và đầu tư tài chính theo quy định).

- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                               | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex | 1.144.945.930.000 | 210.713.050.000   |
| Tổng công ty IDICO - CTCP     | 70.641.030.000    | 70.641.030.000    |
| Các cổ đông khác              | 545.868.040.000   | 545.868.040.000   |
| Tổng                          | 1.761.455.000.000 | 827.222.120.000   |

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

|                           | Năm 2025<br>VND   | Năm 2024<br>VND |
|---------------------------|-------------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                   |                 |
| Vốn góp tại đầu năm       | 827.222.120.000   | 827.222.120.000 |
| Vốn góp tăng trong năm    | 934.232.880.000   | -               |
| Vốn góp giảm trong năm    | -                 | -               |
| Vốn góp tại cuối năm      | 1.761.455.000.000 | 827.222.120.000 |

d. Cổ phiếu

|                                                | 31/12/2025<br>Cổ phiếu | 01/01/2025<br>Cổ phiếu |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra                    | 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

|                               | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>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       |
| Tổng                          | 13.213.947.199    | 13.213.947.199    |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

|                            | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán bất động sản | 3.774.919.520         | -                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 7.222.215.549         | 10.154.599.800        |
| Doanh thu bán điện         | 263.629.965           | 362.049.179           |
| <b>Tổng</b>                | <b>11.260.765.034</b> | <b>10.516.648.979</b> |

## 6.2 Giá vốn hàng bán

|                                 | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Giá vốn bất động sản            | 2.745.824.245        | -                    |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 2.929.021.156        | 2.736.943.534        |
| Giá vốn bán điện                | 66.186.790           | 79.424.148           |
| <b>Tổng</b>                     | <b>5.741.032.191</b> | <b>2.816.367.682</b> |

## 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

|                                                                   | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi                                                      | 42.973.524.578        | 247.187.232          |
| Lãi tiền ứng vốn cho hợp danh - Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (i) | 6.356.816.401         | 7.970.664.888        |
| <b>Tổng</b>                                                       | <b>49.330.340.979</b> | <b>8.217.852.120</b> |

(i) Trong năm 2025, 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 đã ứng cho hợp danh 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 danh ngày 27/12/2019, các bên hợp danh 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 danh kể từ ngày 01/01/2020.

## 6.4 Chi phí tài chính

|                                              | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí lãi vay                              | 734.598.834        | -                  |
| Chi phí dự phòng/(hoàn nhập) tổn thất đầu tư | (170.049.555)      | 928.840.236        |
| <b>Tổng</b>                                  | <b>564.549.279</b> | <b>928.840.236</b> |

Trong đó,

|                                                                           |             |   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|---|
| Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2) | 734.598.834 | - |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|---|

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

## 6.5 Chi phí bán hàng

|                           | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND   |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Chi phí nhân viên         | 65.450.000         | 73.150.000        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 122.727.273        | 14.000.000        |
| Chi phí bằng tiền khác    | 176.633.202        | -                 |
| <b>Tổng</b>               | <b>364.810.475</b> | <b>87.150.000</b> |

## 6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                      | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý            | 6.084.125.306         | 5.598.931.508         |
| Chi phí vật liệu quản lý             | 111.490.164           | 66.997.685            |
| Chi phí đồ dùng văn phòng            | 280.155.194           | 67.856.602            |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                | 828.863.054           | 883.886.101           |
| Thuế phí và lệ phí                   | 60.056.742            | 48.855.329            |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | 39.519.017.685        | 483.571.099           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài            | 3.251.273.998         | 3.408.437.894         |
| Chi phí bằng tiền khác               | 2.691.291.037         | 3.264.319.374         |
| <b>Tổng</b>                          | <b>52.826.273.180</b> | <b>13.822.855.592</b> |

## 6.7 Lợi nhuận khác

|                                              | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                         |                    |                    |
| Tiền đặt cọc thuê căn hộ do vi phạm hợp đồng | 960.800.000        | 498.116.100        |
| <b>Tổng</b>                                  | <b>960.800.000</b> | <b>498.116.100</b> |
| <b>Chi phí khác</b>                          |                    |                    |
| Chi phí khác                                 | 284.354.106        | 208.153.951        |
| <b>Tổng</b>                                  | <b>284.354.106</b> | <b>208.153.951</b> |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                        | <b>676.445.894</b> | <b>289.962.149</b> |

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

|                                                          | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                 | <b>1.770.886.782</b> | <b>1.369.249.738</b> |
| <b>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</b>             | <b>1.476.992.295</b> | <b>949.422.828</b>   |
| Thù lao của hội đồng quản trị                            | 920.359.245          | 468.989.933          |
| Chi phí không được trừ                                   | 556.633.050          | 480.432.895          |
| <b>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                                | <b>3.247.879.077</b> | <b>2.318.672.566</b> |
| Chuyển lỗ của các năm trước                              | -                    | -                    |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                                | <b>3.247.879.077</b> | <b>2.318.672.566</b> |
| Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp                     | 20%                  | 20%                  |
| <b>Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>      | <b>649.575.815</b>   | <b>463.734.513</b>   |
| <b>Tổng chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>649.575.815</b>   | <b>463.734.513</b>   |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

|                                                                 | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                        | 1.121.310.967   | 905.515.225     |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông         | 1.121.310.967   | 905.515.225     |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) | 149.782.216     | 82.574.412      |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                         | 7               | 11              |

Tại ngày Báo cáo tài chính, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                  | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 391.645.358     | 134.854.287     |
| Chi phí nhân công                | 6.149.575.306   | 5.672.081.508   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.645.230.738   | 3.700.253.783   |
| Chi phí dự phòng                 | 39.519.017.685  | 483.571.099     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 3.374.001.271   | 3.422.437.894   |
| Chi phí khác bằng tiền           | 2.927.980.981   | 3.313.174.703   |
| Tổng                             | 56.007.451.339  | 16.726.373.274  |

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết khác

a. Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có cam kết thuê hoạt động không hủy ngang là Hợp đồng thuê văn phòng làm việc, thời gian thuê là 15 năm kể từ ngày 15/05/2010, tiền thuê được trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

b. Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê sản 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, Công ty TNHH Dragon Golf Land và Công ty TNHH CJ Vina Agri với giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hằng năm.

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty như sau:

| STT | Bên liên quan                                                                                                                                        | Mối quan hệ       |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex                                                                                                                        | Công ty mẹ        |
| 2   | Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn                                                                                                             | Công ty liên kết  |
| 3   | Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí                                                                                                      | Công ty liên kết  |
| 4   | Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban 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 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

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

| Bên liên quan                                           | Tính chất giao dịch | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|---------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | Lương và thù lao    | 1.827.432.700   | 1.112.520.614   |
| Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác      | Lương và thưởng     | 2.305.045.455   | 1.090.627.273   |

Trong đó:

Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị

| Bên liên quan        | Chức danh                         | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ông Lê Bá Thọ        | Nguyên Chủ tịch                   | 277.836.363     | 643.530.681     |
| Ông Lương Thanh Tùng | Chủ tịch                          | 305.410.714     | -               |
| Ông Lê Công Trung    | Phó Chủ tịch HĐQT                 | 726.852.273     | 57.323.237      |
| Ông Nguyễn Hồng Hải  | Thành viên                        | 126.555.557     | 90.666.672      |
| Ông Bùi Lê Cao Kế    | Thành viên                        | 126.555.557     | 90.666.672      |
| Ông Nguyễn Tiến Dũng | Nguyên Thành viên không điều hành | 47.126.987      | 90.666.672      |
| Ông Vũ Hoàng Long    | Thành viên                        | 73.428.570      | -               |
| Tổng                 |                                   | 1.683.766.021   | 972.853.934     |

Lương và thù lao của Ban Kiểm soát

| Bên liên quan         | Chức danh                | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|-----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Ông Lê Anh Đức        | Trưởng Ban kiểm soát     | 87.666.672      | 85.666.672      |
| Ông Lê Huy            | Thành viên Ban kiểm soát | 36.000.003      | 34.000.004      |
| Bà Phạm Thị Huyền Anh | Thành viên Ban kiểm soát | 20.000.004      | 20.000.004      |
| Tổng                  |                          | 143.666.679     | 139.666.680     |

Tiền lương của Tổng Giám đốc

| Bên liên quan     | Chức danh            | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| Ông Lê Công Trung | Nguyên Tổng Giám đốc | -               | 776.300.001     |
| Ông Vũ Hoàng Long | Nguyên Tổng Giám đốc | 2.305.045.455   | 314.327.272     |
| Tổng              |                      | 2.305.045.455   | 1.090.627.273   |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)  
b. Giao dịch với các bên liên quan

| Các bên liên quan             | Tính chất giao dịch | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Giao dịch khác</b>         |                     | <b>23.779.598.834</b> | -               |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex | Vay ngắn hạn        | 23.045.000.000        | -               |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex | Trả lãi vay         | 734.598.834           | -               |

c. Số dư với các bên liên quan

| Bên liên quan                                   | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>         |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí | 91.000.000        | 91.000.000        |
| <b>Phải thu khác ngắn hạn</b>                   |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí | 987.000.000       | 987.000.000       |

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

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

Người lập

Lê Thị Kim Anh

Kế toán trưởng

Phạm Quang Tùng

Tổng Giám đốc

Đình Văn Hiệp



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
2025

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2026

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Tổng Giám đốc

Đình Văn Hiệp

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

---



Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



(028) 3925 9975



[info@longsonpic.vn](mailto:info@longsonpic.vn)



<https://www.longsonpic.vn/>