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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

TP. Hồ Chí Minh, Tháng 3 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**Trang**
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 34

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 Khu công nghiệp Dầu khí-IDICO Long Sơn (PIVLS) được thành lập theo Nghị quyết số 1590/NQ-DKVN ngày 24/5/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Công ty chính thức đi vào 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.

Trong quá trình hoạt động, Công ty được Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi sang Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3500811001, đồng thời Công ty đã thực hiện đổi tên một số lần theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi được cấp, với tên gọi hiện tại là Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần thay đổi lần gần nhất là lần thứ 10 ngày 29/11/2024 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 thay đổi lần thứ 10 ngày 29/11/2024 là 827.222.120.000 VND *(Bằng chữ: Tám trăm hai mươi bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng)*.

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

Tên Công ty viết tắt là: LONG SON PIC.

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

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch
Ông Lê Công Trung	Phó chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 12/11/2024)
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên không điều hành
Ông Bùi Lê Cao Kế	Thành viên không điều hành
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên không điều hành

Ban Kiểm soát

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

Tổng Giám đốc

Ông Vũ Hoàng Long	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 29/11/2024)
Ông Lê Công Trung	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 29/11/2024)

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện trình bày tại Thuyết minh số 7.1 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, 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 31/12/2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 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, 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.

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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Công ty,

M.S.D.N: 3500611001 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Vũ Hoàng Long
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

CPAVIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 134/2025/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi 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 24/3/2025 từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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 Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 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 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 31/12/2024, Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với các khoản phải thu khác với tổng giá trị là 95.652.495.243 VND. Với những tài liệu được cung cấp, chúng tôi không thể ước tính được số dự phòng phải trích lập, nếu có. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục "Dự phòng nợ phải thu khó đòi" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024 cũng như các chỉ tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, việc điều chỉnh hồi tố liên quan khoản lãi thoái vốn đầu tư vào dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 174/2010/HĐHTĐT ngày 28/9/2010 với giá trị là 9.765.000.000 VND chưa được Công ty xử lý, việc điều chỉnh hồi tố này chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính và các sai sót và dẫn đến Chúng tôi phải đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính các năm trước đó. Do vậy, khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" và khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024 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 31/12/2024 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.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Nguyễn Thị Mai Hoa	**Lê Thanh Tùng Lâm**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2021-137-1

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**478.838.535.897**	**475.666.931.176**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**213.250.012**	**4.507.672.764**
1. Tiền	111		213.250.012	4.507.672.764
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5.2**	**4.540.000.000**	**7.500.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.540.000.000	7.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**72.294.574.630**	**69.702.569.824**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	25.394.265.254	25.838.061.288
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	31.824.198.408	31.705.158.946
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	36.279.082.091	32.878.749.614
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.6	(21.202.971.123)	(20.719.400.024)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**5.7**	**389.141.838.294**	**380.831.541.478**
1. Hàng tồn kho	141		389.141.838.294	380.831.541.478
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**12.648.872.961**	**13.125.147.110**
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.648.872.961	13.125.147.110
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	**200**		**396.605.224.227**	**398.734.973.050**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**127.218.942.920**	**127.218.942.920**
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	127.218.942.920	127.218.942.920
II. Tài sản cố định	**220**		**3.099.059.727**	**4.062.369.976**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	3.099.059.727	4.062.369.976
- *Nguyên giá*	*222*		*8.906.188.048*	*8.906.188.048*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(5.807.128.321)*	*(4.843.818.072)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
- *Nguyên giá*	*228*		*41.782.000*	*41.782.000*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(41.782.000)*	*(41.782.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**5.11**	**57.475.814.199**	**60.212.757.733**
1. Nguyên giá	231		68.423.588.321	68.423.588.321
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.947.774.122)	(8.210.830.588)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**61.688.526.643**	**57.842.177.829**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	61.688.526.643	57.842.177.829
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.2**	**139.923.909.487**	**140.852.749.723**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		185.287.750.000	185.287.750.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.882.391.454	67.882.391.454
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(113.246.231.967)	(112.317.391.731)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**7.198.971.251**	**8.545.974.869**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	7.198.971.251	8.545.974.869
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**875.443.760.124**	**874.401.904.226**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**49.946.308.798**	**49.809.968.125**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**49.946.308.798**	**49.809.968.125**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	276.482.535	268.933.011
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	1.821.177.821	1.816.600.821
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	1.868.380.467	1.351.042.084
4. Phải trả người lao động	314		575.017.523	257.606.746
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	665.877.200	671.432.756
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	44.739.373.252	45.444.352.707
II. Nợ dài hạn	**330**		-	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**825.497.451.326**	**824.591.936.101**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.18**	**825.497.451.326**	**824.591.936.101**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		827.222.120.000	827.222.120.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*827.222.120.000*	*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		(14.202.912.792)	(15.108.428.017)
- *LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(15.108.428.017)*	*(15.640.562.657)*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*905.515.225*	*532.134.640*
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**875.443.760.124**	**874.401.904.226**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Vũ Hoàng Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**10.516.648.979**	**12.303.958.402**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)**	**10**		**10.516.648.979**	**12.303.958.402**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.816.367.682	2.816.367.676
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**7.700.281.297**	**9.487.590.726**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	8.217.852.120	11.648.974.759
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	928.840.236	4.534.740.274
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
8.	Chi phí bán hàng	25	6.5	87.150.000	577.335.930
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	13.822.855.592	14.997.754.603
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**1.079.287.589**	**1.026.734.678**
11.	Thu nhập khác	31	6.6	498.116.100	14.000.000
12.	Chi phí khác	32	6.6	208.153.951	144.800.000
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.6**	**289.962.149**	**(130.800.000)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**1.369.249.738**	**895.934.678**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	463.734.513	363.800.038
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**905.515.225**	**532.134.640**
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.8**	**11**	**6**
19	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	**6.9**	**5**	**3**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Vũ Hoàng Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I.	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***1.369.249.738***	***895.934.678***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		3.700.253.783	3.831.670.732
	- Các khoản dự phòng	03		1.412.411.335	11.861.213.714
	- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(247.187.232)	(284.532.076)
3.	***Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***6.234.727.624***	***16.304.287.048***
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.606.653.673)	3.611.010.576
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.310.296.816)	(11.474.644.711)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.159.112.904)	(10.332.939.791)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.347.003.618	1.552.763.003
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(7.494.332.151)***	***(339.523.875)***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.815.000.000)	(15.120.000.000)
2.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.775.000.000	16.880.000.000
3.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		254.539.149	230.674.652
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***3.214.539.149***	***1.990.674.652***
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.629.750)	(20.249.850)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(14.629.750)***	***(20.249.850)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	**50**		**(4.294.422.752)**	**1.630.900.927**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**4.507.672.764**	**2.876.771.837**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60)	**70**	**5.1**	**213.250.012**	**4.507.672.764**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Vũ Hoàng Long

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 Khu công nghiệp Dầu khí-IDICO Long Sơn (PIVLS) được thành lập theo Nghị quyết số 1590/NQ-DKVN ngày 24/5/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Công ty chính thức đi vào 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.

Trong quá trình hoạt động, Công ty được Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi sang Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3500811001, đồng thời Công ty đã thực hiện đổi tên một số lần theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi được cấp, với tên gọi hiện tại là Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần thay đổi lần gần nhất là lần thứ 10 ngày 29/11/2024 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 thay đổi lần thứ 10 ngày 29/11/2024 là 827.222.120.000 VND *(Bằng chữ: Tám trăm hai mươi bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng*).

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

Tên Công ty viết tắt là: LONG SON PIC.

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

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 22 người (tại ngày 01/01/2024 là 23 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các Công ty liên kết như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Tầng 5, phòng 502, số 60 Lê Trung Nghĩa, phường 12, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất	20,00%	20,00%	20,00%
2	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Tòa nhà 33, đường Hai Bà Trưng, phường Lê Hồng Phong, tỉnh Quãng Ngãi	Xây lắp, Đầu tư xây dựng	46,86%	46,86%	46,86%

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

Kỳ kế toán năm

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 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 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.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 chủ sở hữu.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán điện

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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 cùng 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.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Tổng Giám đốc cho rằng 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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	146.391.359	828.522.144
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	66.858.653	3.679.150.620
Tổng	**213.250.012**	**4.507.672.764**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	4.540.000.000	4.540.000.000	7.500.000.000	7.500.000.000
Tổng	**4.540.000.000**	**4.540.000.000**	**7.500.000.000**	**7.500.000.000**

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết			**185.287.750.000**		**(46.788.840.513)**	**185.287.750.000**		**(47.000.000.277)**
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	20,00%	20,00%	14.000.000.000	(ii)	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(ii)	(14.000.000.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (iii)	46,86%	46,86%	171.287.750.000	(ii)	(32.788.840.513)	171.287.750.000	(ii)	(33.000.000.277)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**67.882.391.454**	**1.425.000.000**	**(66.457.391.454)**	**67.882.391.454**	**2.565.000.000**	**(65.317.391.454)**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (i)	8,14%	8,14%	28.500.000.000	1.425.000.000	(27.075.000.000)	28.500.000.000	2.565.000.000	(25.935.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	7,33%	7,33%	11.000.000.000	(ii)	(11.000.000.000)	11.000.000.000	(ii)	(11.000.000.000)
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	14,94%	14,94%	28.382.391.454	(ii)	(28.382.391.454)	28.382.391.454	(ii)	(28.382.391.454)
Tổng			**253.170.141.454**		**(113.246.231.967)**	**253.170.141.454**		**(112.317.391.731)**

(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 31/12/2024.

(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 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 31/12/2024

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia (i)	5.686.145.662	5.686.145.662
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Phước Lộc (i)	2.760.144.037	2.760.144.037
Các đối tượng phải thu còn lại	16.947.975.555	17.391.771.589
Tổng	**25.394.265.254**	**25.838.061.288**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)	***91.000.000***	***91.000.000***

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ Phần VINA Đại Phước	30.678.197.530	30.678.197.530
Các đối tượng khác	696.000.878	576.961.416
Tổng	**31.824.198.408**	**31.705.158.946**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.5 Phải thu khác

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**36.279.082.091**	**(12.215.681.424)**	**32.878.749.614**	**(11.732.110.325)**
Đầu tư các dự án không hình thành cơ sở đồng kiểm soát	14.585.883.539	(6.585.883.539)	14.585.883.539	(6.585.883.539)
Phải thu 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)*
Phải thu Công ty TNHH Siêu Thành - Dự án chung cư Nam An (ii)	*8.000.000.000*	-	*8.000.000.000*	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư được chia	2.210.534.245	(2.210.534.245)	2.210.534.245	(2.210.534.245)
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)*
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	91.214.110	-	98.566.027	-
Phải thu tiền lãi hợp tác đầu tư của Công ty TNHH Siêu Thành (ii)	2.795.692.541	(2.795.692.541)	2.795.692.541	(2.795.692.541)
Phải thu phí bảo trì các căn hộ chung cư	144.790.652	-	144.790.652	-
Tạm ứng	45.000.000	-	118.125.760	-
Phải thu Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Petrocons)(iv)	6.589.668.320	-	6.589.668.320	-
Phải thu khác	9.816.298.684	(623.571.099)	6.335.488.530	(140.000.000)
b) Dài hạn	**127.218.942.920**	-	**127.218.942.920**	-
Phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (iii)	42.825.000.000	-	42.825.000.000	-
Phải thu PVNC tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam 2 (iv)	69.393.942.920	-	69.393.942.920	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Tổng	**163.498.025.011**	**(12.215.681.424)**	**160.097.692.534**	**(11.732.110.325)**
Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên *(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.3)*	***987.000.000***	***(987.000.000)***	***987.000.000***	***(987.000.000)***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.5 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 Đước, 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 31/12/2024, 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. Phân chia lợi nhuận cố định 13%/năm. Đến nay, Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã hết thời hạn, nhưng Công ty TNHH Siêu Thành vẫn chưa hoàn trả lại tiền góp vốn đầu tư và lợi nhuận hợp tác đầu tư theo quy định của hợp đồng hợp tác đầu tư.

Ngày 24/3/2021, Công ty đã khởi kiện Công ty TNHH Siêu Thành tại Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 31/12/2024, 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 31/12/2024, 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-TGĐ 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 31/12/2024, 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 31/12/2024

5.5 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 31/12/2024, số dư phải thu từ VISSAI thông qua Petrocons là 63.253.611.240 VND, số dư phải thu trực tiếp từ Petrocons là 6.589.668.320 VND, nợ phải thu đã đến đến hạn thu là 72.652.495.243 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. Phân chia lợi nhuận cố định hằng năm. Đến ngày 31/12/2024, 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 31/12/2024, 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 72.652.495.243 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 95.652.495.243 VND (tại ngày 01/01/2024 là 89.506.598.295 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.6 Nợ xấu

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	**21.202.971.123**	**-**	**20.957.971.123**	**238.571.099**
Trong đó:	Quá hạn dưới 01 năm	Quá hạn 01-02 năm	Quá hạn 02-03 năm	Quá hạn trên 03 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	-	-	-	1.223.534.245
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	-	-	-	987.000.000
Ông Trần Mạnh Dũng	-	-	-	35.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	-	-	91.000.000
Công ty TNHH Nam Long	-	-	-	6.585.883.539
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Phước Lộc	-	-	-	2.760.144.037
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	-	-	-	6.374.716.761
Các đối tượng khác				3.145.692.541
Tổng	-	-	-	**21.202.971.123**

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	377.434.719.349	-	369.124.422.533	-
Hàng hóa bất động sản	11.707.118.945	-	11.707.118.945	-
Tổng	**389.141.838.294**	-	**380.831.541.478**	-

(i) Đến ngày 31/12/2024, Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát đã hoàn thành công tác thi công, nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và dân dụng Dầu khí ("PVC-IC"), trong đó Công ty là nhà điều hành. Hiện nay, Công ty đang yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông (Chủ đầu tư) khẩn trương thực hiện các thủ tục đóng tiền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để hoàn thành chuyển đổi mục đích sử dụng đất dự án làm cơ sở cấp Giấy chủ quyền cho 180 căn hộ và hơn 5.000 m^2 sàn trung tâm thương mại.

Trong năm 2024, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án tương ứng với tiền lãi phát sinh từ số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp danh căn cứ theo biên bản họp hợp danh ngày 27/12/2019 về việc Công ty được tiếp tục được tính và hưởng chi phí sử dụng vốn tương ứng với số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp danh kể từ ngày 01/01/2020.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.8 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng (i)	7.024.070.925	8.428.885.113
Chi phí chờ phân bổ khác	174.900.326	117.089.756
Tổng	**7.198.971.251**	**8.545.974.869**

(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. 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.

5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2024	**1.588.482.957**	**7.109.755.455**	**207.949.636**	**8.906.188.048**
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	**1.588.482.957**	**7.109.755.455**	**207.949.636**	**8.906.188.048**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2024	**317.696.592**	**4.335.972.735**	**190.148.745**	**4.843.818.072**
Tăng trong năm	**79.424.148**	**871.320.769**	**12.565.332**	**963.310.249**
Khấu hao trong năm	79.424.148	871.320.769	12.565.332	963.310.249
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	**397.120.740**	**5.207.293.504**	**202.714.077**	**5.807.128.321**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2024	**1.270.786.365**	**2.773.782.720**	**17.800.891**	**4.062.369.976**
Tại ngày 31/12/2024	**1.191.362.217**	**1.902.461.951**	**5.235.559**	**3.099.059.727**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 2.446.335.455 VND (Tại ngày 01/01/2024 là 1.460.708.182 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2024	**41.782.000**	**41.782.000**
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	**41.782.000**	**41.782.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2024	**41.782.000**	**41.782.000**
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	**41.782.000**	**41.782.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	-	-
Tại ngày 31/12/2024	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2024 là 41.782.000 VND (Tại ngày 01/01/2024 là 41.782.000 VND).

5.11 Bất động sản đầu tư

	01/01/2024 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2024 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	**8.210.830.588**	**2.736.943.534**	-	**10.947.774.122**
Nhà cửa, vật kiến trúc				
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	8.210.830.588	2.736.943.534	-	10.947.774.122
Giá trị còn lại	**60.212.757.733**	**(2.736.943.534)**	-	**57.475.814.199**
Nhà cửa, vật kiến trúc				
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	60.212.757.733	(2.736.943.534)	-	57.475.814.199

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là sàn trung tâm thương mại tại số 1351 Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh được Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm lần lượt là 8.516.827.160 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 31/12/2024 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 31/12/2024

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024 VND	01/01/2024 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)	49.418.316.238	45.571.967.424
Tổng	**61.688.526.643**	**57.842.177.829**

(i) Tại ngày 31/12/2024, 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 31/12/2024, dự án đã hoàn tất giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính để tiếp tục triển khai các giai đoạn tiếp theo, ngày 24/02/2025, Công ty đã chào bán thành công cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ. Nguồn vốn huy động này sẽ được sử dụng để đền bù giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý và thu hút nhà đầu tư, tạo tiền đề đưa dự án vào triển khai thực tế. Thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh 7.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Các đối tượng khác	276.482.535	276.482.535	268.933.011	268.359.164
Tổng	**276.482.535**	**276.482.535**	**268.933.011**	**411.265.484**

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ông Nguyễn Việt Anh	1.500.000.000	1.500.000.000
Các đối tượng khác	321.177.821	316.600.821
Tổng	**1.821.177.821**	**1.816.600.821**

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024 VND
Phải nộp	**1.351.042.084**	**847.569.948**	**330.231.565**	**1.868.380.467**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.324.101.571	463.734.513	-	1.787.836.084
Thuế thu nhập cá nhân	18.404.866	380.835.435	327.231.565	72.008.736
Các loại 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 31/12/2024

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí phải trả khác	665.877.200	671.432.756
Tổng	**665.877.200**	**671.432.756**

5.17 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Kinh phí công đoàn	31.996.770	32.632.092
Bảo hiểm xã hội	1.874.541	2.057.031
Bảo hiểm y tế	1.756.207	1.779.224
Bảo hiểm thất nghiệp	207.613	217.843
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.752.214.287	9.766.844.037
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 về tiền phí bảo trì các căn hộ của dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát	-	245.994.636
Nhận đặt cọc từ cho thuê căn hộ, sàn thương mại	6.614.068.280	7.066.634.380
Các khoản phải trả khác	230.955.554	221.893.464
Tổng	**44.739.373.252**	**45.444.352.707**

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2023	**827.222.120.000**	**(735.703.081)**	**12.264.138.227**	**949.808.972**	**(15.640.562.657)**	**824.059.801.461**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	532.134.640	532.134.640
Số dư tại ngày 31/12/2023	**827.222.120.000**	**(735.703.081)**	**12.264.138.227**	**949.808.972**	**(15.108.428.017)**	**824.591.936.101**
Số dư tại ngày 01/01/2024	**827.222.120.000**	**(735.703.081)**	**12.264.138.227**	**949.808.972**	**(15.108.428.017)**	**824.591.936.101**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	905.515.225	905.515.225
Số dư tại ngày 31/12/2024	**827.222.120.000**	**(735.703.081)**	**12.264.138.227**	**949.808.972**	**(14.202.912.792)**	**825.497.451.326**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
Đối tượng	Tỷ lệ	Số cổ phiếu (Cổ phiếu)	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ	Số cổ phiếu (Cổ phiếu)	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	25,47%	21.071.305	210.713.050.000	25,47%	21.071.305	210.713.050.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	8,54%	7.064.103	70.641.030.000	8,54%	7.064.103	70.641.030.000
Các đối tượng khác	65,99%	54.586.804	545.868.040.000	65,99%	54.586.804	545.868.040.000
Tổng	**100%**	**82.722.212**	**827.222.120.000**	**100%**	**82.722.212**	**827.222.120.000**

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn góp đầu năm	**827.222.120.000**	**827.222.120.000**
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	**827.222.120.000**	**827.222.120.000**

d. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**82.722.212**	**82.722.212**
Cổ phiếu phổ thông	82.722.212	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	**82.574.412**	**82.574.412**
Cổ phiếu phổ thông	82.574.412	82.574.412
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của Công ty

	31/12/2024 VND	01/01/2024 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 31/12/2024

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 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.154.599.800	12.038.492.096
Doanh thu bán điện	362.049.179	265.466.306
Tổng	**10.516.648.979**	**12.303.958.402**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.736.943.534	2.736.943.528
Giá vốn bán điện	79.424.148	79.424.148
Tổng	**2.816.367.682**	**2.816.367.676**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	247.187.232	284.532.076
Lãi tiền ứng vốn cho hợp danh - Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (i)	7.970.664.888	11.364.442.683
Tổng	**8.217.852.120**	**11.648.974.759**

(i) 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 họp 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 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí dự phòng tổn thất đầu tư	928.840.236	4.534.740.274
Tổng	**928.840.236**	**4.534.740.274**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí bán hàng	**87.150.000**	**577.335.930**
Chi phí nhân viên	73.150.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.000.000	-
Chi phí bằng tiền khác	-	577.335.930
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**13.822.855.592**	**14.997.754.603**
Chi phí nhân viên quản lý	5.598.931.508	3.276.273.321
Chi phí vật liệu quản lý	66.997.685	69.481.802
Chi phí đồ dùng văn phòng	67.856.602	32.172.010
Chi phí khấu hao tài sản cố định	883.886.101	482.268.951
Thuế phí và lệ phí	48.855.329	28.837.876
Chi phí dự phòng	483.571.099	6.011.540.953
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.408.437.894	2.852.031.783
Chi phí bằng tiền khác	3.264.319.374	2.245.147.907
Tổng	**13.910.005.592**	**15.575.090.533**

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Tiền đặt cọc thuê căn hộ do vi phạm hợp đồng	498.116.100	-
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	-	14.000.000
Tổng	**498.116.100**	**14.000.000**
Chi phí khác		
Các khoản khác	208.153.951	144.800.000
Tổng	**208.153.951**	**144.800.000**
Lợi nhuận khác	**289.962.149**	**(130.800.000)**

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.369.249.738**	**895.934.678**
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	***949.422.828***	***904.412.311***
Chi phí không được trừ	*949.422.828*	*904.412.311*
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	-	-
Thu nhập chịu thuế	**2.318.672.566**	**1.800.346.989**
Chuyển lỗ của các năm trước	-	-
Thu nhập tính thuế	**2.318.672.566**	**1.800.346.989**
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	*20%*	*20%*
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**463.734.513**	**360.069.398**
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	3.730.640
Tổng chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**463.734.513**	**363.800.038**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	905.515.225	532.134.640
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	905.515.225	532.134.640
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	82.574.412	82.574.412
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**11**	**6**

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 31/12/2024 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 31/12/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**905.515.225**	**532.134.640**
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**905.515.225**	**532.134.640**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	82.574.412	82.574.412
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (cổ phiếu) (i)	93.423.288	93.423.288
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**5**	**3**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 33/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/4/2024, đây là số cổ phiếu Công ty thực hiện chào bán riêng lẻ để tăng vốn điều lệ. Kết quả thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ được trình bày tại Thuyết minh số 7.1.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	134.854.287	101.653.812
Chi phí nhân công	5.672.081.508	3.276.273.321
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.700.253.783	3.831.670.732
Chi phí dự phòng	483.571.099	6.011.540.953
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.422.437.894	2.852.031.783
Chi phí khác bằng tiền	3.313.174.703	2.851.321.713
Tổng	**16.726.373.274**	**18.924.492.314**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7. THÔNG TIN KHÁC

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

Theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 25/2/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi điều lệ của Công ty sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Theo đó, tổng số lượng cổ phần đã chào bán thành công tính đến ngày kết thúc đợt chào bán (24/02/2025) là 93.423.288 cổ phần, giá chào bán thành công là 10.000 VND/cổ phần. Vốn điều lệ của Công ty tăng từ 827.222.120.000 VND lên 1.761.455.000.000 VND.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

7.2 Các cam kết khác

a. Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31/12/2024, 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 sàn trung tâm thương mại tại dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát theo Hợp đồng cho thuê hoạt động với giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm, bắt đầu thuê từ năm 2021 đến năm 2026.

7.3 Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	1.112.520.614	1.132.707.230
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thưởng	1.090.627.273	793.081.820

Trong đó:

Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
		972.853.934	**987.040.551**
Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch	643.530.681	645.373.863
Ông Lê Công Trung	Phó chủ tịch HĐQT	57.323.237	66.666.672
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên không điều hành	90.666.672	91.666.672
Ông Bùi Lê Cao Kế	Thành viên không điều hành	90.666.672	91.666.672
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên không điều hành	90.666.672	91.666.672

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

Lương và thu lao của Ban Kiểm soát

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
		139.666.680	**145.666.679**
Ông Lê Anh Đức	Trưởng Ban kiểm soát	85.666.672	44.166.669
Ông Lê Huy	Thành viên Ban kiểm soát	34.000.004	66.333.338
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên Ban kiểm soát	20.000.004	20.000.004
Bà Đặng Thị Thúy Kiều	Nguyên thành viên Ban kiểm soát	-	15.166.668

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
		1.090.627.273	**793.081.820**
Ông Lê Công Trung	Nguyên Tổng Giám đốc	776.300.001	793.081.820
Ông Vũ Hoàng Long	Tổng Giám đốc	314.327.272	-

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**91.000.000**	**91.000.000**
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	91.000.000	91.000.000
Phải thu khác ngắn hạn			**987.000.000**	**987.000.000**
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết	Cổ tức	987.000.000	987.000.000

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 24 tháng 3 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Vũ Hoàng Long

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN
Ký ngày: 28/3/2025 18:47:03