

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 38

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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (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 Chứng nhận 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 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận 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 lăm mươi năm triệu đồng).

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

Tên Công ty viết tắt là: LONG SON PIC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên 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 suốt kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Thanh Tùng	Chủ tịch
Ông Lê Công Trung	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên
Ông Bùi Lê Cao Kế	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27/5/2026)
Ông Vũ Hoàng Long	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27/5/2026)
Ông Đinh Văn Hiệp	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 27/5/2026)
Ông Đào Văn Duy	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 27/5/2026)

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 KỲ KẾ TOÁN

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, 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 giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Đinh Văn Hiệp
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2026

Số: 189/2026/BCSX-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính gửi:**Các Cổ đông****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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn được lập ngày 12/8/2026, từ trang 06 đến trang 38 bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 5.5 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, tại ngày 30/6/2026, Công ty có các khoản phải thu khác dài hạn (Mã số 215) với giá trị gốc là 127.218.942.920 VND chưa được đối chiếu, xác nhận, trong đó, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán có giá trị là 103.747.793.826 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 đầy đủ các bằng chứng cần thiết về tính hiện hữu, khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như tính hợp lý của khoản dự phòng tổn thất đã được Công ty trích lập. 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 giữa niên độ tại ngày 30/6/2026 của Công ty hay không.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Vũ Ngọc Ân

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2026/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 12 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

				01/01/2026
				VND
				(trình bày lại)
TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	
			VND	
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.427.782.722.524	1.421.389.592.799
(100 = 110+120+130+140+160)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	3.364.358.683	5.827.666.243
1. Tiền	111		3.364.358.683	5.827.666.243
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	954.850.028.960	958.715.754.759
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2a	337.846.158.041	201.112.488.455
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2b	617.003.870.919	757.603.266.304
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		73.901.706.896	61.346.939.964
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	44.208.908.062	43.988.336.397
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	32.357.506.438	32.474.427.542
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	50.907.334.892	37.041.164.833
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(53.572.042.496)	(52.156.988.808)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	393.033.869.704	394.958.918.987
1. Hàng tồn kho	141		393.033.869.704	394.958.918.987
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.632.758.281	540.312.846
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	1.222.857.140	26.125.003
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.409.901.141	514.187.843
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		386.069.325.781	394.348.846.523
(200 = 210+220+240+250+260+270)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		96.053.996.608	118.653.942.920
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	127.218.942.920	127.218.942.920
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	5.6	(31.164.946.312)	(8.565.000.000)
II. Tài sản cố định	220		7.107.075.591	2.266.165.791
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	7.107.075.591	2.266.165.791
- Nguyên giá	222		14.230.017.341	8.981.581.314
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.122.941.750)	(6.715.415.523)
3. 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)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.11	53.370.398.895	54.738.870.663
1. Nguyên giá	241		68.423.588.321	68.423.588.321
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(15.053.189.426)	(13.684.717.658)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.12	84.303.944.111	72.696.049.294
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		84.303.944.111	72.696.049.294
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	140.093.959.042	140.093.959.042
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2c	185.287.750.000	185.287.750.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2c	67.882.391.454	67.882.391.454
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	5.2c	(113.076.182.412)	(113.076.182.412)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		5.139.951.534	5.899.858.813
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	5.139.951.534	5.899.858.813
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		1.813.852.048.305	1.815.738.439.322

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND (trình bày lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	300		52.245.292.942	54.886.797.029
I. Nợ ngắn hạn	310		52.245.292.942	54.886.797.029
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	266.782.061	273.280.183
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	1.837.673.322	1.837.632.322
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.15	9.716.335.437	9.728.375.437
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.16	3.087.625.549	2.878.912.867
5. Phải trả người lao động	315		718.487.009	1.406.984.165
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	645.534.134	820.245.115
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.18	450.000.000	403.532.609
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.19	35.522.855.430	37.537.834.331
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400	5.20	1.761.606.755.363	1.760.851.642.293
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.761.455.000.000	1.761.455.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.761.455.000.000	1.761.455.000.000
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(735.703.081)	(735.703.081)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.264.138.227	12.264.138.227
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		949.808.972	949.808.972
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(12.326.488.755)	(13.081.601.825)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(13.081.601.825)	(14.202.912.792)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		755.113.070	1.121.310.967
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.813.852.048.305	1.815.738.439.322

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Lê Diễm Quỳnh

Kế toán trưởng

Phạm Quang Tùng

Tổng Giám đốc



Đinh Văn Hiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	6.006.735.125	3.128.481.713
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		6.006.735.125	3.128.481.713
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.651.545.237	1.408.183.842
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		3.355.189.888	1.720.297.871
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	30.343.529.414	18.011.433.036
8. Chi phí tài chính	23	6.4	-	660.728.560
Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	660.728.560
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	245.469.133	199.733.202
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	32.158.604.401	19.159.800.816
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)}	30		1.294.645.768	(288.531.671)
12. Thu nhập khác	31	6.6	13.636.364	945.400.000
13. Chi phí khác	32	6.7	122.631.210	165.047.508
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(108.994.846)	780.352.492
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		1.185.650.922	491.820.821
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	430.537.852	208.593.706
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		755.113.070	283.227.115
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	4	2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Lê Diễm Quỳnh

Kế toán trưởng

Phạm Quang Tùng

Tổng Giám đốc



Đinh Văn Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.185.650.922	491.820.821
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.775.997.995	1.822.512.152
- Các khoản dự phòng	03		24.015.000.000	13.048.830.489
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(20.827.397.262)	(14.597.008.713)
- Chi phí đi vay	06		-	660.728.560
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.149.251.655	1.426.883.309
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(11.756.344.013)	(143.304.051)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.925.049.283	(3.497.086.489)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(3.060.001.939)	(4.925.350.801)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(436.824.858)	591.320.155
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(136.733.669.586)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(143.912.539.458)	(6.547.537.877)
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		(16.856.330.844)	(45.263.636)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(264.320.000.000)	(958.069.315.068)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		398.355.810.095	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24.281.792.647	7.588.374.739
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		141.461.271.898	(950.526.203.965)
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
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	23.045.000.000
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.040.000)	(12.707.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(12.040.000)	957.265.172.750
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.463.307.560)	191.430.908
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	5.827.666.243	213.250.012
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	3.364.358.683	404.680.920

Người lập biểu

Nguyễn Lê Diễm Quỳnh

Kế toán trưởng

Phạm Quang Tùng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đinh Văn Hiệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 Chứng nhận 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 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận 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 lăm mươi năm triệu đồng).

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

Tên Công ty viết tắt là: LONG SON PIC.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 20 người (tại ngày 01/01/2026 là 20 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 kỳ: Đầu tư kinh doanh bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có các Công ty liên kết như sau:

Stt	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn
A.	Công ty liên doanh, liên kết			
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	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	46,86%	46,86%

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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 giữa niên độ này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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 kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 công cụ tài chính được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh hoặc được phân loại là chứng khoán kinh doanh theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý của khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý tại thời điểm lập Báo cáo 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, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc sau đó được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính, sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). 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 giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

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.

Với các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát

Công ty là bên góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản đầu tư khác trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty là bên nhận góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản nhận góp vốn theo hợp đồng BCC được ghi nhận như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Công ty được trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có khả năng không thu hồi được theo các điều khoản đã thỏa thuận.

Đầu tư vào Công ty liên kết; đầu tư vào đơn vị khác và các khoản đầu tư khác: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy khoản đầu tư bị suy giảm giá trị tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Giá trị tổn thất được xác định theo quy định kế toán hiện hành phù hợp với bản chất của từng khoản đầu tư.

Đối với các đơn vị được đầu tư là Công ty mẹ, căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là Báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị được đầu tư.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 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.

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

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 vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 Phải trả người bán, Phải trả khác

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả khác 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 này 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 kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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 mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

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 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 khác.

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 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.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

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 kỳ.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	442.919.574	449.258.159
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	2.921.439.109	5.378.408.084
Cộng	3.364.358.683	5.827.666.243

(i) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Hội Sở	2.221.395.391	2.195.631.004
Các đối tượng khác	700.043.718	3.182.777.080
Cộng	2.921.439.109	5.378.408.084

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Trái phiếu	337.846.158.041	337.846.158.041	-	201.112.488.455	201.112.488.455	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	337.846.158.041	337.846.158.041	-	201.112.488.455	201.112.488.455	-
Cộng	337.846.158.041	337.846.158.041	-	201.112.488.455	201.112.488.455	-

- (i) Theo Nghị quyết số 66/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/6/2025 của Đại hội đồng cổ đông, trong thời gian chờ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, Công ty được phép sử dụng phần tiền nhàn rỗi để đầu tư vào các công cụ tài chính. Theo đó:

- Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐQT ngày 25/7/2025 của Hội đồng quản trị Công ty, Công ty đầu tư 200 trái phiếu với mệnh giá là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phát hành, có ngày đáo hạn là 26/06/2032, với lãi suất repo là 5,8%/năm.

- Nghị quyết số 46/2026/PXL-NQ-HĐQT ngày 24/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty, Công ty tiếp tục đầu tư 150 trái phiếu với mệnh giá là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phát hành thông qua Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETINBANK theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 28042026/HĐMB/VBSE-PXL ngày 28/4/2026, có ngày đáo hạn là 26/06/2032, với lãi suất repo là 5,93%/năm.

Công ty nắm giữ các trái phiếu nêu trên cho mục đích kinh doanh.

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

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

Mẫu số B 09a - DN

Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>199.628.528.452</i>	<i>199.628.528.452</i>	-	<i>339.882.718.357</i>	<i>339.882.718.357</i>	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vũng Tàu Côn Đảo (i)	54.430.000.000	54.430.000.000	-	23.045.000.000	23.045.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	24.230.000.000	24.230.000.000	-	172.760.000.000	172.760.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Hội sở (i)	120.000.000.000	120.000.000.000	-	140.000.000.000	140.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vũng Tàu Côn Đảo - lãi dự thu	370.246.603	370.246.603	-	612.176.220	612.176.220	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - lãi dự thu	598.281.849	598.281.849	-	3.297.459.945	3.297.459.945	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Hội sở - lãi dự thu	-	-	-	168.082.192	168.082.192	-
<i>Cho vay</i>	<i>417.375.342.467</i>	<i>417.375.342.467</i>	-	<i>417.720.547.947</i>	<i>417.720.547.947</i>	-
Công ty Cổ Phần Container Việt Nam (ii)	400.000.000.000	400.000.000.000	-	400.000.000.000	400.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Container Việt Nam - lãi dự thu	17.375.342.467	17.375.342.467	-	17.720.547.947	17.720.547.947	-
Cộng	617.003.870.919	617.003.870.919	-	757.603.266.304	757.603.266.304	-

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng với lãi suất từ 4,75%/năm đến 8,75%/năm.

(ii) 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 và phụ lục số 01 ngày 02/02/2026 về việc gia hạn tiếp tục hợp đồng đến ngày 30/12/2026. 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 với lãi suất 10,5%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo. Lãi đã phát sinh sẽ được trả vào ngày cuối cùng của thời hạn vay.

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

Mẫu số B 09a - DN
 Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
 Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			185.287.750.000	138.668.959.042	(46.618.790.958)	185.287.750.000	138.668.959.042	(46.618.790.958)
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	20,00%	20,00%	14.000.000.000	-	(14.000.000.000)	14.000.000.000	-	(14.000.000.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (i)	46,86%	46,86%	171.287.750.000	138.668.959.042	(32.618.790.958)	171.287.750.000	138.668.959.042	(32.618.790.958)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			67.882.391.454	1.425.000.000	(66.457.391.454)	67.882.391.454	1.425.000.000	(66.457.391.454)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8,14%	8,14%	28.500.000.000	1.425.000.000	(27.075.000.000)	28.500.000.000	1.425.000.000	(27.075.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	7,33%	7,33%	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	14,94%	14,94%	28.382.391.454	-	(28.382.391.454)	28.382.391.454	-	(28.382.391.454)
Cộng			253.170.141.454	140.093.959.042	(113.076.182.412)	253.170.141.454	140.093.959.042	(113.076.182.412)

(i) Công ty đã ký hợp đồng ủy quyền cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Petrocons) triển khai các công việc để thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn. Phương thức thoái vốn là chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư. Thỏa thuận trực tiếp với nhà đầu tư và giá chuyển nhượng khởi điểm là 12.415 VND/cổ phần. Đến ngày phát hành Báo cáo này, các công việc thoái vốn của Công ty vẫn chưa hoàn tất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia (i)	5.686.145.662	(5.686.145.662)	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)	2.760.144.037	(2.760.144.037)
Các đối tượng khác	35.762.618.363	(23.074.267.551)	35.542.046.698	(22.219.454.747)
Cộng	44.208.908.062	(31.520.557.250)	43.988.336.397	(30.665.744.446)
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>91.000.000</i>	<i>(91.000.000)</i>	<i>91.000.000</i>	<i>(91.000.000)</i>

- (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

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần VINA Đại Phước (i)	30.173.099.432	-	30.173.099.432	-
Các đối tượng khác	2.184.407.006	(784.500.000)	2.301.328.110	(784.500.000)
Cộng	32.357.506.438	(784.500.000)	32.474.427.542	(784.500.000)

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

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

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	50.907.334.892	(21.266.985.246)	37.041.164.833	(20.706.744.362)
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	(14.585.883.539)
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	(8.000.000.000)
Lợi nhuận hợp tác đầu tư được chia	2.230.534.245	(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)	1.243.534.245	(1.223.534.245)	1.223.534.245	(1.223.534.245)
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	966.907.707	-	182.883.164	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Petrocons)(iv)	89.668.320	-	2.589.668.320	-
Phải thu khác	30.093.857.888	(1.674.874.921)	14.531.712.372	(1.114.634.037)
b) Dài hạn	127.218.942.920	(31.164.946.312)	127.218.942.920	(8.565.000.000)
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (iii)	42.825.000.000	(8.565.000.000)	42.825.000.000	(8.565.000.000)
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	(22.599.946.312)	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	-
Cộng	178.126.277.812	(52.431.931.558)	164.260.107.753	(29.271.744.362)
<i>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</i>	<i>987.000.000</i>	<i>(987.000.000)</i>	<i>987.000.000</i>	<i>(987.000.000)</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>				

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 Rạch Kiến, tỉnh Tây Ninh. Theo quy định của Hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty giao cho Công ty TNHH Nam Long thực hiện toàn bộ công tác đầu tư, xây dựng dự án theo đúng quy hoạch và thiết kế được phê duyệt, tuân thủ các quy định của pháp luật và nhận lại diện tích đất nền thương phẩm với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và mẫu thiết kế các loại nhà ở.

Đến ngày 30/6/2026, dự án trên đã ngừng triển khai, Công ty đã khởi kiện ra tòa và đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

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

Ngày 24/3/2021, Công ty đã khởi kiện Công ty TNHH Siêu Thành tại Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30/6/2026, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

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

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 29/3/2019 giữa Công ty, VKT và Petroland về việc VKT hoàn trả lại cho Công ty phần vốn góp vào dự án. Đến ngày 30/6/2026, VKT đã thực hiện đặt cọc 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. Ngày 04/8/2026, có biên bản làm việc giữa VKT và Công ty liên quan tới xử lý công nợ và đề xuất sẽ trả 80% khoản công nợ trong vòng 24 tháng. Đến thời điểm phát hành báo cáo, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 Sông Lam 2 theo hợp đồng số 29/HĐCN/PIVLS-PVNC ký ngày 19/4/2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu Khí Nghệ An (“PVNC”) với tổng giá trị vốn góp là 104.920.000.000 VND (tương ứng với số lượng cổ phần là 10.000.000 cổ phần).

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

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

- (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 30/6/2026, dự án trên đã ngừng triển khai, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

Tại ngày 30/6/2026, tổng giá trị các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán của Công ty là 103.747.793.826 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.6 Nợ xấu

30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31.520.557.250	(31.520.557.250)	-		31.520.557.250	(30.665.744.446)	854.812.804
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	> 3 năm 24.392.608.263	(24.392.608.263)	-	> 3 năm 24.392.608.263	(23.537.795.459)		854.812.804
Công Ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ TLI	> 3 năm 4.276.804.950	(4.276.804.950)	-	> 3 năm 4.276.804.950	(4.276.804.950)		-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Phước Lộc	> 3 năm 2.760.144.037	(2.760.144.037)	-	> 3 năm 2.760.144.037	(2.760.144.037)		-
Các đối tượng khác	> 3 năm 91.000.000	(91.000.000)	-	> 3 năm 91.000.000	(91.000.000)		-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	784.500.000	(784.500.000)	-		784.500.000	(784.500.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	> 3 năm 450.000.000	(450.000.000)	-	> 3 năm 450.000.000	(450.000.000)		-
Các đối tượng khác	> 3 năm 334.500.000	(334.500.000)	-	> 3 năm 334.500.000	(334.500.000)		-
3. Phải thu ngắn hạn khác	21.656.985.246	(21.266.985.246)	390.000.000		21.656.985.246	(20.706.744.362)	950.240.884
Dự án chung cư Nam An, Bình Hưng Hòa, Bình Tân	> 3 năm 8.000.000.000	(8.000.000.000)	-	> 3 năm 8.000.000.000	(8.000.000.000)		-
Công ty TNHH Nam Long	> 3 năm 6.585.883.539	(6.585.883.539)	-	> 3 năm 6.585.883.539	(6.585.883.539)		-
Công ty TNHH Siêu Thành	> 3 năm 2.795.692.541	(2.795.692.541)	-	> 3 năm 2.795.692.541	(2.795.692.541)		-
Các đối tượng khác	> 3 năm 4.275.409.166	(3.885.409.166)	390.000.000	> 3 năm 4.275.409.166	(3.325.168.282)		950.240.884
4. Phải thu dài hạn khác	88.658.125.506	(31.164.946.312)	57.493.179.194		88.174.845.224	(8.565.000.000)	79.609.845.224
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	> 3 năm 42.825.000.000	(8.565.000.000)	34.260.000.000	> 3 năm 42.825.000.000	(8.565.000.000)		34.260.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây dựng Dầu khí Nghệ An	> 3 năm 45.833.125.506	(22.599.946.312)	23.233.179.194	> 3 năm 45.349.845.224	-		45.349.845.224
Cộng	142.620.168.002	(84.736.988.808)	57.833.179.194		142.136.887.720	(60.721.988.808)	81.414.898.912

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	381.326.750.759	-	383.251.800.042	-
Hàng hóa	11.707.118.945	-	11.707.118.945	-
Cộng	393.033.869.704	-	394.958.918.987	-

(i) Đến ngày 30/6/2026, 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 sàn trung tâm thương mại.

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.222.857.140	26.125.003
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	393.334.717	-
Chi phí thẩm định giá	72.881.314	-
Chi phí chờ phân bổ khác	756.641.109	26.125.003
Dài hạn	5.139.951.534	5.899.858.813
Tiền thuê văn phòng (i)	4.916.849.643	5.619.256.737
Chi phí chờ phân bổ khác	223.101.891	280.602.076
Cộng	6.362.808.674	5.925.983.816

(i) 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, TP. Hồ Chí Minh. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào kết quả kinh doanh hàng năm theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê, thời hạn thuê đến năm 2030.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tài sản cố định hữu hình

a. 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 cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.588.482.957	7.109.755.455	283.342.902	8.981.581.314
Tăng do mua trong kỳ	-	5.204.454.546	43.981.481	5.248.436.027
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.588.482.957	12.314.210.001	327.324.383	14.230.017.341
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	476.544.888	6.012.905.776	225.964.859	6.715.415.523
Khấu hao trong kỳ	39.712.074	351.583.487	16.230.666	407.526.227
Số dư tại ngày 30/06/2026	516.256.962	6.364.489.263	242.195.525	7.122.941.750
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.111.938.069	1.096.849.679	57.378.043	2.266.165.791
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.072.225.995	5.949.720.738	85.128.858	7.107.075.591

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 4.672.649.637 VND (tại ngày 01/01/2026 là 2.446.335.455 VND).

b. Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản hữu hình trở lên:

Loại và tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Máy móc, thiết bị	1.588.482.957	516.256.962	1.072.225.995	1.588.482.957	476.544.888	1.111.938.069
Hệ thống điện mặt trời tại Dự án Long Sơn Building	1.588.482.957	516.256.962	1.072.225.995	1.588.482.957	476.544.888	1.111.938.069
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10.038.128.182	3.988.725.351	6.049.402.831	4.833.673.636	3.736.823.957	1.096.849.679
Xe FORD EXPLORER 2.3L ECOBOOST 2019	2.188.618.182	2.188.618.182	-	2.188.618.182	2.157.138.074	31.480.108
Xe ô tô TOYOTALAND CRUISER PRADO TRJ150L-GKTEK	2.645.055.454	1.800.107.169	844.948.285	2.645.055.454	1.579.685.883	1.065.369.571
Xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER LC300	5.204.454.546	-	5.204.454.546	-	-	-
Tổng	11.626.611.139	4.504.982.313	7.121.628.826	6.422.156.593	4.213.368.845	2.208.787.748

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.10 Tài sản cố định vô hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Phần mềm</u>	<u>Tổng cộng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	41.782.000	41.782.000
Số dư tại ngày 30/06/2026	41.782.000	41.782.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	41.782.000	41.782.000
Số dư tại ngày 30/06/2026	41.782.000	41.782.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/6/2026 là 41.782.000 VND (tại ngày 01/01/2026 là 41.782.000 VND).

5.11 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

	<u>01/01/2026</u> <u>VND</u>	<u>Tăng trong kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Giảm trong kỳ</u> <u>VND</u>	<u>30/06/2026</u> <u>VND</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	68.423.588.321	-	-	68.423.588.321
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	68.423.588.321	-	-	68.423.588.321
Giá trị hao mòn lũy kế	13.684.717.658	1.368.471.768	-	15.053.189.426
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	13.684.717.658	1.368.471.768	-	15.053.189.426
Giá trị còn lại	54.738.870.663	-	(1.368.471.768)	53.370.398.895
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	54.738.870.663	-	(1.368.471.768)	53.370.398.895

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ lần lượt là 1.604.488.793 VND và 1.368.471.768 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2026 cần được trình bày. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư.

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án 65 ha Chí Linh - Cửa Lấp (i)	12.270.210.405	12.270.210.405	12.270.210.405	12.270.210.405
Dự án Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn (ii)	72.033.733.706	72.033.733.706	60.425.838.889	60.425.838.889
Cộng	84.303.944.111	84.303.944.111	72.696.049.294	72.696.049.294

(i) Tại ngày 30/6/2026, Dự án 65 ha Chí Linh - Cửa Lấp đã thực hiện xong các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Lập dự án, rà phá bom mìn và vật nổ, khảo sát lập quy hoạch 1/500 và khảo sát địa chất phục vụ thiết kế bản vẽ thi công. Công ty đã ký văn bản thỏa thuận và tạm ứng kinh phí cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu để triển khai lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư làm cơ sở để triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Hiện nay, Tổng Giám đốc Công ty đang tập trung làm việc với các Sở ban ngành và một số đối tác có nguyện vọng hợp tác đầu tư vào dự án để thực hiện thủ tục xin gia hạn giấy chứng nhận đầu tư.

(ii) Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn có tổng mức đầu tư 11.759 tỷ đồng, với quy mô 850 ha. Đến ngày 30/6/2026, dự án đã hoàn tất giai đoạn chuẩn bị đầu tư và đang triển khai thực tế.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Các đối tượng khác	266.782.061	273.280.183
Cộng	266.782.061	273.280.183

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Bà Lý Quốc Nhã Phượng	1.651.532.496	1.651.532.496
Các đối tượng khác	186.140.826	186.099.826
Cộng	1.837.673.322	1.837.632.322

5.15 Phải trả về cổ tức

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Phải trả về cổ tức (i)	9.716.335.437	9.728.375.437

(i) Tại ngày 30/6/2026, Cổ tức phải trả là một phần cổ tức của các năm 2008, 2009, 2010 chưa được trả của các cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và chưa đến trực tiếp Công ty làm thủ tục nhận cho đến hiện tại. Công ty đã thực hiện thông báo, hướng dẫn thủ tục và vẫn đang tiếp tục thực hiện chi trả khi cổ đông hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

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

Mẫu số B 09a - DN
 Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
 Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	2.878.912.867	1.660.497.520	1.451.784.838	3.087.625.549
Thuế giá trị gia tăng	230.710.688	-	230.710.688	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.437.411.899	430.537.852	-	2.867.949.751
Thuế thu nhập cá nhân	202.254.633	770.959.668	762.074.150	211.140.151
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.535.647	459.000.000	459.000.000	8.535.647

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khoản phải trả khác	645.534.134	820.245.115
Cộng	645.534.134	820.245.115

5.18 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác	450.000.000	403.532.609
Cộng	450.000.000	403.532.609

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.19 Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Kinh phí công đoàn	21.114.600	50.327.800
Bảo hiểm xã hội	33.437.659	1.613.659
Bảo hiểm y tế	8.203.298	8.203.298
Nhận ký quỹ, ký cược	7.042.368.280	7.042.368.280
Nhận đặt cọc từ cho thuê căn hộ, sàn thương mại	7.042.368.280	7.042.368.280
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 phải nộp khác	311.431.593	2.329.021.294
Cộng	35.522.855.430	37.537.834.331

(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.

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

Mẫu số B 09a - DN
 Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
 Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
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)	825.497.451.326
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	1.121.310.967	1.121.310.967
Tăng vốn trong năm trước	934.232.880.000	-	-	-	-	934.232.880.000
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.761.455.000.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(13.081.601.825)	1.760.851.642.293
Lãi trong kỳ nay	-	-	-	-	755.113.070	755.113.070
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.761.455.000.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(12.326.488.755)	1.761.606.755.363

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	1.144.945.930.000	1.144.945.930.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	70.641.030.000	70.641.030.000
Vốn góp của các đối tượng khác	545.868.040.000	545.868.040.000
Cộng	1.761.455.000.000	1.761.455.000.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	827.222.120.000	827.222.120.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	827.222.120.000	827.222.120.000

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	82.722.212	176.145.500
Cổ phiếu phổ thông	82.722.212	176.145.500
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	175.997.700
Cổ phiếu phổ thông	175.997.700	175.997.700
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.006.735.125	2.968.616.092
Doanh thu khác	-	159.865.621
Cộng	6.006.735.125	3.128.481.713

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.651.545.237	1.368.471.768
Giá vốn khác	-	39.712.074
Cộng	2.651.545.237	1.408.183.842

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.343.529.414	14.597.008.713
Lãi tiền ứng vốn cho hợp danh - Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát	-	3.414.424.323
Cộng	30.343.529.414	18.011.433.036

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí đi vay	-	660.728.560
Cộng	-	660.728.560

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

Mẫu số B 09a - DN
 Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
 Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí bán hàng	245.469.133	199.733.202
Chi phí nhân viên	11.550.000	23.100.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.727.273	176.633.202
Chi phí bằng tiền khác	111.191.860	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.158.604.401	19.159.800.816
Chi phí nhân viên quản lý	2.937.122.226	2.591.932.508
Chi phí vật liệu quản lý	45.467.500	42.956.534
Chi phí đồ dùng văn phòng	407.411.019	103.111.441
Chi phí khấu hao TSCĐ	367.814.153	414.328.310
Thuế phí và lệ phí	10.699.711	21.868.815
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	24.015.000.000	13.048.830.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.712.703.700	1.684.330.202
Chi phí bằng tiền khác	2.662.386.092	1.252.442.517
Cộng	32.404.073.534	19.359.534.018

6.6 Thu nhập khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Tiền đặt cọc thuê căn hộ do vi phạm hợp đồng	-	945.400.000
Thu nhập khác	13.636.364	-
Cộng	13.636.364	945.400.000

6.7 Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí khác	122.631.210	165.047.508
Cộng	122.631.210	165.047.508

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	452.878.519	146.067.975
Chi phí nhân công	2.948.672.226	2.615.032.508
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.775.997.995	1.822.512.152
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập)	24.015.000.000	13.048.830.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.118.504.442	1.684.330.202
Chi phí bằng tiền khác	2.784.277.663	1.274.311.332
Cộng	35.095.330.845	20.591.084.658

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.185.650.922	491.820.821
Các khoản điều chỉnh tăng	967.038.339	551.147.707
Chi phí không được trừ	385.046.252	551.147.707
Thù lao HĐQT không chuyên trách	581.992.087	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	2.152.689.261	1.042.968.528
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	430.537.852	208.593.706

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	755.113.070	283.227.115
Lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	755.113.070	283.227.115
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	176.145.500	122.981.971
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4	2

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các khoản khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có cam kết thuê hoạt động không hủy ngang là hợp đồng thuê văn phòng làm việc, thời gian thuê là 20 năm kể từ ngày 15/05/2010, tiền thuê được trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Cam kết cho thuê hoạt động

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết
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

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	1.287.537.770	893.069.817
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thưởng	1.602.668.182	1.177.818.181
Cộng		2.890.205.952	2.070.887.998

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
		VND	VND
Ông Lương Thanh Tùng	Chủ tịch	429.161.250	19.960.714
Ông Lê Bá Thọ	Nguyên Chủ tịch	-	277.836.363
Ông Lê Công Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	497.293.182	365.272.727
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên	104.666.666	51.888.891
Ông Bùi Lê Cao Kế	Nguyên Thành viên	91.968.254	51.888.891
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Nguyên thành viên không điều hành	-	47.126.987
Ông Vũ Hoàng Long	Nguyên Thành viên	56.968.254	4.761.904
Ông Đinh Văn Hiệp	Thành viên	12.698.412	-
Ông Đào Văn Duy	Thành viên	12.698.412	-
Cộng		1.205.454.430	818.736.477

Lương và Thù lao của thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
		VND	VND
Ông Lê Anh Đức	Trưởng ban	53.833.336	46.333.336
Ông Lê Huy	Thành viên	18.250.002	18.000.002
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên	10.000.002	10.000.002
Cộng		82.083.340	74.333.340

Tiền lương và các lợi ích khác của Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
		VND	VND
Ông Đinh Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	780.227.273	-
Ông Vũ Hoàng Long	Nguyên Tổng Giám đốc	822.440.909	1.177.818.181
Cộng		1.602.668.182	1.177.818.181

b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
		VND	VND
Giao dịch khác		-	660.728.560
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Trả lãi vay	-	660.728.560

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

c. Số dư chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Phân loại	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng		91.000.000	91.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Ngắn hạn	91.000.000	91.000.000
Phải thu khác		987.000.000	987.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Ngắn hạn	987.000.000	987.000.000

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số khoản mục tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ như sau:

Khoản mục	31/12/2025 Đã trình bày VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
TÀI SẢN			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	335.805.000.000	757.603.266.304	421.798.266.304
III. Các khoản phải thu ngắn hạn			
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	400.000.000.000	-	(400.000.000.000)
5. Phải thu ngắn hạn khác	58.839.431.137	37.041.164.833	(21.798.266.304)
NGUỒN VỐN			
I. Nợ ngắn hạn			
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	9.728.375.437	9.728.375.437
10. Phải trả ngắn hạn khác	47.266.209.768	37.537.834.331	(9.728.375.437)

Người lập

Nguyễn Lê Diễm Quỳnh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2026
Kế toán trưởng

Phạm Quang Tùng
Tổng Giám đốc

Đinh Văn Hiệp

