



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 62/CBTT-TCKT

TP Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 4 năm 2024

V/v: công bố thông tin Biên bản cuộc họp
và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông
thường niên năm 2024

Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tổ chức ĐKGD : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN
Địa chỉ : Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Mã chứng khoán : PXL Sản giao dịch: UPCoM
Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Quang Tùng
Chức vụ : Kế toán trưởng
Điện thoại : 028 3925 9975 - Fax: 028 3925 9976 - Website: <https://longsonpic.vn/>

Loại thông tin công bố: ☒ 24h; ☐ 72h; ☐ Yêu cầu; ☐ Bất thường khác; ☐ Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 10 và điểm c khoản 1 Điều 11 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn công bố thông tin Biên bản cuộc họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 như sau:

Chiều ngày 19/4/2024, Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, thông qua tất cả các nội dung Báo cáo, Tờ trình thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định hiện hành.

Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thực hiện công bố thông tin toàn văn Biên bản họp, Nghị quyết và các tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 kèm theo (*Biên bản họp, Nghị quyết và tài liệu Đại hội kèm theo*).

Các thông tin này được gửi tới Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội để thực hiện công bố thông tin, đồng thời được đăng tải trên trang Website của Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại địa chỉ: <https://longsonpic.vn/> Mục: Thông tin cổ đông - > Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website Công ty;
- Lưu: VT, HS CBTT.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Quang Tùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN
DẦU KHÍ LONG SƠN



Ban kiểm tra tư cách cổ đông

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

BÁO CÁO KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Vào hồi 13 giờ, 30 phút, ngày 19 tháng 4 năm 2024, tại Khách sạn Merperle Crystal Palace, Phòng Royal - Tầng 3, Số 13 Nguyễn Lương Bằng, P. Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm:

Ông: NGUYỄN HUY HOÀNG

Chức vụ: Trưởng ban Kiểm tra tư cách Cổ đông

Ông: HỒ HỮU HOÀNG

Chức vụ: Thành viên Ban kiểm tra tư cách Cổ đông

Theo qui định của Pháp luật, Ban kiểm tra tư cách cổ đông đã tiến hành kiểm tra tư cách các cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên Năm 2024 với kết quả như sau:

Số lượng Đại biểu tham gia: 14

Số lượng Cổ đông ủy quyền: 21

Đại diện cho: 46.082.046 phiếu biểu quyết chiếm: 55,8067% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Căn cứ theo quy định của Luật hiện hành và Điều lệ công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên Năm 2024 Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn với thành phần tham dự như trên là hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành Đại hội.

Báo cáo kiểm tra tư cách Cổ đông được lập hồi 13 giờ 30 phút ngày 19 tháng 4 năm 2024 và đã được báo cáo công khai trước Đại hội.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024

THÀNH VIÊN

HỒ HỮU HOÀNG

BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
TRƯỞNG BAN

NGUYỄN HUY HOÀNG



BÁO CÁO

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Giờ in báo cáo: 13 giờ 30 phút, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Danh sách cổ đông ủy quyền dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

STT	Ngày nhập ủy quyền	Mã Cổ đông ủy quyền	Họ tên Cổ đông ủy quyền	Mã Đại biểu nhận UQ	Họ tên Đại biểu nhận ủy quyền	SL Cổ phần ủy quyền	Tình trạng phê duyệt UQ	Tình trạng tham dự
1	16/04/2024	PXL.010025	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MHC	PXL.010039	LÊ BÁ THỌ	4.150.400	Đã phê duyệt	Trực tiếp
2	16/04/2024	PXL.010019	CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TĂNG GELEX	PXL.010039	LÊ BÁ THỌ	5.267.826	Đã phê duyệt	Trực tiếp
3	16/04/2024	PXL.010019	CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TĂNG GELEX	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	5.267.826	Đã phê duyệt	Trực tiếp
4	16/04/2024	PXL.002976	NGUYỄN KHÁNH HUYỀN	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	1.437.400	Đã phê duyệt	Trực tiếp
5	16/04/2024	PXL.002988	NGUYỄN KHẮC HÙNG	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	189.600	Đã phê duyệt	Trực tiếp
6	16/04/2024	PXL.010024	CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ANH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	3.520.800	Đã phê duyệt	Trực tiếp
7	16/04/2024	PXL.006568	PHẠM THỊ THANH HƯƠNG	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	2.800.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
8	16/04/2024	PXL.001806	LÊ THỊ THANH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	177.900	Đã phê duyệt	Trực tiếp
9	16/04/2024	PXL.001246	KHƯƠNG THỊ THANH BÌNH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	139.900	Đã phê duyệt	Trực tiếp
10	16/04/2024	PXL.002995	NGUYỄN KHẮC THANH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	1.390.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
11	16/04/2024	PXL.003851	NGUYỄN THỊ HOÀI	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	98.300	Đã phê duyệt	Trực tiếp
12	16/04/2024	PXL.009274	ĐOÀN THỊ HÒA BÌNH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	1.600.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
13	16/04/2024	PXL.009230	ĐOÀN KIM DUNG	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	515.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
14	16/04/2024	PXL.004224	NGUYỄN THỊ THANH THỦY	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	329.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
15	16/04/2024	PXL.000787	HOÀNG THỊ HỒNG THẨM	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	143.800	Đã phê duyệt	Trực tiếp
16	16/04/2024	PXL.004397	NGUYỄN THỊ VINH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	343.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
17	16/04/2024	PXL.004399	NGUYỄN THỊ VINH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	110.300	Đã phê duyệt	Trực tiếp
18	16/04/2024	PXL.003780	NGUYỄN THỊ ANH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	120.400	Đã phê duyệt	Trực tiếp
19	16/04/2024	PXL.009284	ĐOÀN THỊ NGÀ	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	190.100	Đã phê duyệt	Trực tiếp
20	16/04/2024	PXL.001570	LÊ NHƯ QUỲNH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	62.600	Đã phê duyệt	Trực tiếp



STT	Ngày nhập ủy quyền	Mã Cổ đông ủy quyền	Họ tên Cổ đông ủy quyền	Mã Đại biểu nhận UQ	Họ tên Đại biểu nhận ủy quyền	SL Cổ phần ủy quyền	Tình trạng phê duyệt UQ	Tình trạng tham dự
21	15/04/2024	PXL.008270	TRINH THANH NHÀN	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	284.800	Đã phê duyệt	Trực tiếp
22	16/04/2024	PXL.010019	CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX	PXL.010040	BÙI LÊ CAO KẾ	5.267.827	Đã phê duyệt	Trực tiếp
23	16/04/2024	PXL.010019	CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX	PXL.010041	NGUYỄN TIẾN DŨNG	5.267.826	Đã phê duyệt	Trực tiếp
24	17/04/2024	PXL.010029	TÔNG CÔNG TY IDICO - CTCP	PXL.010042	NGUYỄN HỒNG HẢI	7.064.103	Đã phê duyệt	Trực tiếp
TỔNG						45.738.708		



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Ban kiểm tra tư cách cổ đông

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Giờ in báo cáo: 13 giờ 30 phút, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Ban kiểm tra tư cách cổ đông kính gửi Quý Công ty Danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024:

STT	Mã đại biểu	Họ và tên đại biểu	Tình trạng tham dự	Số lượng CP sở hữu	Số lượng CP nhận ủy quyền	Tổng số lượng CP đại diện	Tỉ lệ	Thời gian
1	PXL.010042	NGUYỄN HỒNG HẢI	Trực tiếp	0	7.064.103	7.064.103	8,5548%	12:48 19/04/2024
2	PXL.010040	BÙI LÊ CAO KÊ	Trực tiếp	0	5.267.827	5.267.827	6,3795%	12:52 19/04/2024
3	PXL.001387	LÊ DUY LONG	Trực tiếp	300.000	0	300.000	0,3633%	12:52 19/04/2024
4	PXL.001878	LÊ THỊ ĐỀN	Trực tiếp	3.000	0	3.000	0,0036%	12:55 19/04/2024
5	PXL.002222	LƯU VĂN NGHĨA	Trực tiếp	37.300	0	37.300	0,0452%	12:56 19/04/2024
6	PXL.001732	LÊ THỊ KIM ANH	Trực tiếp	2.941	0	2.941	0,0036%	12:57 19/04/2024
7	PXL.004053	NGUYỄN THỊ MINH HIỀN	Trực tiếp	2	0	2	0,0000%	12:57 19/04/2024
8	PXL.000514	DƯƠNG MUÔI MUÔI	Trực tiếp	2	0	2	0,0000%	12:58 19/04/2024
9	PXL.001232	HỨA NGỌC SƠN	Trực tiếp	3	0	3	0,0000%	12:59 19/04/2024
10	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	Trực tiếp	70	18.720.726	18.720.796	22,6714%	13:03 19/04/2024
11	PXL.010039	LÊ BÁ THỌ	Trực tiếp	0	9.418.226	9.418.226	11,4057%	13:07 19/04/2024



	Mã đại biểu	Họ và tên đại biểu	Tình trạng tham dự	Số lượng CP sở hữu	Số lượng CP nhận ủy quyền	Tổng số lượng CP đại diện	Tỉ lệ	Thời gian
	PXL.010041	NGUYỄN TIỀN DŨNG	Trực tiếp	0	5.267.826	5.267.826	6,3795%	13:09 19/04/2024
13	PXL.003984	NGUYỄN THỊ KIM THỦY	Trực tiếp	10	0	10	0,0000%	13:26 19/04/2024
14	PXL.007913	TRẦN TẤN CHỨC	Trực tiếp	10	0	10	0,0000%	13:26 19/04/2024
TỔNG				343.338	45.738.708	46.082.046	55,8067%	



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN
DẦU KHÍ LONG SƠN**
Ban kiểm tra tư cách cổ đông

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
---o0o---

BÁO CÁO KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Vào hồi 16 giờ 16 phút, ngày 19 tháng 4 năm 2024, tại Khách sạn Merperle Crystal Palace, Phòng Royal - Tầng 3, Số 13 Nguyễn Lương Bằng, P. Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm:

Ông: NGUYỄN HUY HOÀNG

Chức vụ: Trưởng ban Kiểm tra tư cách Cổ đông

Ông: HỒ HỮU HOÀNG

Chức vụ: Thành viên Ban kiểm tra tư cách Cổ đông

Theo qui định của Pháp luật, Ban kiểm tra tư cách cổ đông đã tiến hành kiểm tra tư cách các cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên Năm 2024 với kết quả như sau:

Số lượng Đại biểu tham gia: **31**

Số lượng Cổ đông ủy quyền: **25**

Đại diện cho: **46.490.145** phiếu biểu quyết chiếm: **56,3009%** tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Căn cứ theo quy định của Luật hiện hành và Điều lệ công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên Năm 2024 Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn với thành phần tham dự như trên là hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành Đại hội.

Báo cáo kiểm tra tư cách Cổ đông được lập hồi 16 giờ 16 phút ngày 19 tháng 4 năm 2024 và đã được báo cáo công khai trước Đại hội.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024

THÀNH VIÊN

HỒ HỮU HOÀNG

BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
TRƯỞNG BAN

NGUYỄN HUY HOÀNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Ban kiểm tra tư cách cổ đông

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---000---

BÁO CÁO

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Giờ in báo cáo: 16 giờ 16 phút, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Danh sách Cổ đông ủy quyền dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

STT	Ngày nhập ủy quyền	Mã Cổ đông ủy quyền	Họ tên Cổ đông ủy quyền	Mã Đại biểu nhận UQ	Họ tên Đại biểu nhận ủy quyền	SL Cổ phần ủy quyền	Tình trạng phê duyệt UQ	Tình trạng tham dự
1	16/04/2024	PXL.010025	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MHC	PXL.010039	LÊ BÁ THỌ	4.150.400	Đã phê duyệt	Trực tiếp
2	16/04/2024	PXL.010019	CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX	PXL.010039	LÊ BÁ THỌ	5.267.826	Đã phê duyệt	Trực tiếp
3	16/04/2024	PXL.010019	CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	5.267.826	Đã phê duyệt	Trực tiếp
4	16/04/2024	PXL.002976	NGUYỄN KHÁNH HUYỀN	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	1.437.400	Đã phê duyệt	Trực tiếp
5	16/04/2024	PXL.002988	NGUYỄN KHẮC HÙNG	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	189.600	Đã phê duyệt	Trực tiếp
6	16/04/2024	PXL.010024	CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ANH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	3.520.800	Đã phê duyệt	Trực tiếp
7	16/04/2024	PXL.006568	PHẠM THỊ THANH HƯƠNG	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	2.800.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
8	16/04/2024	PXL.001806	LÊ THỊ THANH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	177.900	Đã phê duyệt	Trực tiếp
9	16/04/2024	PXL.001246	KHƯƠNG THỊ THANH BÌNH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	139.900	Đã phê duyệt	Trực tiếp
10	16/04/2024	PXL.002995	NGUYỄN KHẮC THANH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	1.390.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
11	16/04/2024	PXL.003851	NGUYỄN THỊ HOÀI	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	98.300	Đã phê duyệt	Trực tiếp
12	16/04/2024	PXL.009274	ĐOÀN THỊ HÒA BÌNH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	1.600.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
13	16/04/2024	PXL.009230	ĐOÀN KIM DUNG	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	515.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
14	16/04/2024	PXL.004224	NGUYỄN THỊ THANH THÚY	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	329.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
15	16/04/2024	PXL.000787	HOÀNG THỊ HỒNG THẨM	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	143.800	Đã phê duyệt	Trực tiếp
16	16/04/2024	PXL.004397	NGUYỄN THỊ VINH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	343.000	Đã phê duyệt	Trực tiếp
17	16/04/2024	PXL.004399	NGUYỄN THỊ VINH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	110.300	Đã phê duyệt	Trực tiếp
18	16/04/2024	PXL.003780	NGUYỄN THỊ ANH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	120.400	Đã phê duyệt	Trực tiếp
19	16/04/2024	PXL.009284	ĐOÀN THỊ NGÀ	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	190.100	Đã phê duyệt	Trực tiếp
20	16/04/2024	PXL.001570	LÊ NHƯ QUỲNH	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	62.600	Đã phê duyệt	Trực tiếp



STT	Ngày nhập ủy quyền	Mã Cổ đông ủy quyền	Họ tên Cổ đông ủy quyền	Mã Đại biểu nhận UQ	Họ tên Đại biểu nhận ủy quyền	SL Cổ phần ủy quyền	Tình trạng phê duyệt UQ	Tình trạng tham dự
21	16/04/2024	PXL.008270	TRỊNH THANH NHÂN	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	284.800	Đã phê duyệt	Trực tiếp
22	16/04/2024	PXL.010019	CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX	PXL.010040	BÙI LÊ CAO KÊ	5.267.827	Đã phê duyệt	Trực tiếp
23	16/04/2024	PXL.010019	CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX	PXL.010041	NGUYỄN TIẾN DŨNG	5.267.826	Đã phê duyệt	Trực tiếp
24	17/04/2024	PXL.010029	TÔNG CÔNG TY IDICO - CTCP	PXL.010042	NGUYỄN HỒNG HẢI	7.064.103	Đã phê duyệt	Trực tiếp
25	19/04/2024	PXL.002427	MẠC THÁI SƯƠNG	PXL.010043	TRƯƠNG THỊ THU HIỀN	200	Đã phê duyệt	Trực tiếp
26	19/04/2024	PXL.003254	NGUYỄN NGỌC THỦY VÂN	PXL.010044	LÊ MINH THỦY	10	Đã phê duyệt	Trực tiếp
27	19/04/2024	PXL.002426	MẠC THÔI VÂN	PXL.010045	KIỀU HỒNG NGỌC	100	Đã phê duyệt	Trực tiếp
28	19/04/2024	PXL.002010	LÊ VĂN NHÂN	PXL.010046	LÊ HỒNG PHÁT	1	Đã phê duyệt	Trực tiếp
TỔNG						45.739.019		



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN
Ban kiểm tra tư cách cổ đông

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
---000---

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
Giờ in báo cáo: 16 giờ 16 phút, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Ban kiểm tra tư cách cổ đông kính gửi Quý Công ty Danh sách Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024:

STT	Mã đại biểu	Họ và tên đại biểu	Tình trạng tham dự	Số lượng CP sở hữu	Số lượng CP nhận ủy quyền	Tổng số lượng CP đại diện	Tỉ lệ	Thời gian
1	PXL.010042	NGUYỄN HỒNG HẢI	Trực tiếp	0	7.064.103	7.064.103	8,5548%	12:48 19/04/2024
2	PXL.010040	BÙI LÊ CAO KÊ	Trực tiếp	0	5.267.827	5.267.827	6,3795%	12:52 19/04/2024
3	PXL.001387	LÊ DUY LONG	Trực tiếp	300.000	0	300.000	0,3633%	12:52 19/04/2024
4	PXL.001878	LÊ THỊ ĐẾN	Trực tiếp	3.000	0	3.000	0,0036%	12:55 19/04/2024
5	PXL.002222	LƯU VĂN NGHĨA	Trực tiếp	37.300	0	37.300	0,0452%	12:56 19/04/2024
6	PXL.001732	LÊ THỊ KIM ANH	Trực tiếp	2.941	0	2.941	0,0036%	12:57 19/04/2024
7	PXL.004053	NGUYỄN THỊ MINH HIỀN	Trực tiếp	2	0	2	0,0000%	12:57 19/04/2024
8	PXL.000514	DƯƠNG MUÔI MUÔI	Trực tiếp	2	0	2	0,0000%	12:58 19/04/2024
9	PXL.001232	HỨA NGỌC SƠN	Trực tiếp	3	0	3	0,0000%	12:59 19/04/2024
10	PXL.001376	LÊ CÔNG TRUNG	Trực tiếp	70	18.720.726	18.720.796	22,6714%	13:03 19/04/2024
11	PXL.010039	LÊ BÁ THỌ	Trực tiếp	0	9.418.226	9.418.226	11,4057%	13:07 19/04/2024



STT	Mã đại biểu	Họ và tên đại biểu	Tình trạng tham dự	Số lượng CP sở hữu	Số lượng CP nhận ủy quyền	Tổng số lượng CP đại diện	Tỉ lệ	Thời gian
12	PXL.010041	NGUYỄN TIẾN DŨNG	Trực tiếp	0	5.267.826	5.267.826	6,3795%	13:09 19/04/2024
13	PXL.003984	NGUYỄN THỊ KIM THỦY	Trực tiếp	10	0	10	0,0000%	13:26 19/04/2024
14	PXL.007913	TRẦN TẤN CHỨC	Trực tiếp	10	0	10	0,0000%	13:26 19/04/2024
15	PXL.008163	TRẦN ĐÌNH PHONG	Trực tiếp	79.500	0	79.500	0,0963%	13:34 19/04/2024
16	PXL.001790	LÊ THỊ NHÀN	Trực tiếp	101	0	101	0,0001%	13:35 19/04/2024
17	PXL.001788	LÊ THỊ NHÌ	Trực tiếp	19	0	19	0,0000%	13:35 19/04/2024
18	PXL.008164	TRẦN ĐÌNH PHONG	Trực tiếp	20.000	0	20.000	0,0242%	13:36 19/04/2024
19	PXL.007636	TRẦN THỊ HAY	Trực tiếp	1	0	1	0,0000%	13:37 19/04/2024
20	PXL.008165	TRẦN ĐÌNH PHONG	Trực tiếp	296.400	0	296.400	0,3589%	13:38 19/04/2024
21	PXL.008471	TỪ VĨ HUỆ	Trực tiếp	2	0	2	0,0000%	13:44 19/04/2024
22	PXL.004072	NGUYỄN THỊ MINH ĐỨC	Trực tiếp	2	0	2	0,0000%	13:45 19/04/2024
23	PXL.004147	NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG	Trực tiếp	10	0	10	0,0000%	13:47 19/04/2024
24	PXL.001261	KIỀU HỒNG NGỌC	Trực tiếp	50	0	50	0,0001%	13:47 19/04/2024
25	PXL.010043	TRƯƠNG THỊ THU HIỀN	Trực tiếp	0	200	200	0,0002%	13:49 19/04/2024
26	PXL.001362	LÊ CHUYỀN	Trực tiếp	11.700	0	11.700	0,0142%	13:53 19/04/2024
27	PXL.008520	VÔ NGỌC NHÀN	Trực tiếp	2	0	2	0,0000%	13:58 19/04/2024
28	PXL.010044	LÊ MINH THỦY	Trực tiếp	0	10	10	0,0000%	14:02 19/04/2024



STT	Mã đại biểu	Họ và tên đại biểu	Tình trạng tham dự	Số lượng CP sở hữu	Số lượng CP nhận ủy quyền	Tổng số lượng CP đại diện	Tỉ lệ	Thời gian
29	PXL.010045	KIỀU HỒNG NGỌC	Trực tiếp	0	100	100	0,0001%	14:11 19/04/2024
30	PXL.002011	LÊ VĂN NHƠN	Trực tiếp	1	0	1	0,0000%	14:11 19/04/2024
31	PXL.010046	LÊ HỒNG PHÁT	Trực tiếp	0	1	1	0,0000%	14:24 19/04/2024
TỔNG				751.126	45.739.019	46.490.145	56,3009%	



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Số: 32/2024/BB-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

TP.HCM, ngày 19 tháng 4 năm 2024

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Tên Doanh nghiệp	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN
Địa chỉ trụ sở chính	Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Giấy chứng nhận ĐKDN	Số 3500811001 do Sở KH&ĐT Tp.Hồ Chí Minh cấp; đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 20/06/2019. Sau đây gọi là “ Công ty ”
Thời gian họp	Bắt đầu lúc: 13 giờ 30 phút ngày 19/04/2024. Kết thúc hồi: 16 giờ 30 phút ngày 19/04/2024.
Hình thức tổ chức Đại hội	Họp trực tiếp
Địa điểm họp	Khách sạn Merperle Crystal Palace, Phòng Royal - Tầng 3, số 13 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Thành phần tham dự	- Các cổ đông có tên trong Danh sách người sở hữu chứng khoán PXL của Công ty chốt ngày 19/03/2024 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) cung cấp hoặc đại diện theo ủy quyền của các cổ đông này tham dự Đại hội (Sau đây gọi chung là “Đại biểu”). - Hội đồng quản trị (“HDQT”) Công ty; - Ban Kiểm soát (“BKS”) Công ty; - Ban Tổng Giám đốc Công ty; - Đại diện Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (Đơn vị kiểm toán đã thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2023 của Công ty)

TÓM TẮT DIỄN BIẾN TẠI ĐẠI HỘI

A. KHAI MẠC ĐẠI HỘI.

I. Bà Nguyễn Hải Yến – MC Đại hội thay mặt Ban tổ chức tuyên bố lý do, giới thiệu Đại biểu.

II. Ông Nguyễn Huy Hoàng - Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty như sau:

- Theo danh sách cổ đông của Công ty chốt tại ngày 19/03/2024, tổng số cổ đông của Công ty đang nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết là 10.038 cổ đông, tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu là 82.574.412 cổ phần.

- Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là 82.574.412 cổ phần (bằng chữ: tám mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi bốn nghìn, bốn trăm mười hai cổ phần).
- Số lượng 147.800 cổ phần là cổ phiếu quỹ không có quyền biểu quyết.

Tính đến 13h30' ngày 19 tháng 04 năm 2024, có 14 Đại biểu dự họp (tương đương với/đại diện cho 31 cổ đông dự họp (cổ đông trực tiếp tham dự và cổ đông ủy quyền tham dự)), đại diện cho 46.082.046 phiếu biểu quyết, chiếm 55,8067% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty.

Kết luận:

- Căn cứ quy định của Điều 145 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 (“Luật Doanh nghiệp 2020”); Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn là hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

- Căn cứ Khoản 6 Điều 146 Luật Doanh nghiệp 2020 thì sau khi cuộc họp đã khai mạc Cổ đông vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

Do đó, số lượng Cổ đông dự họp tại mỗi thời điểm nếu có bổ sung thêm sẽ được ghi nhận lại trước khi biểu quyết từng vấn đề tại Đại hội.

B. NỘI DUNG VÀ DIỄN BIẾN CỦA ĐẠI HỘI:

I. Giới thiệu Chủ tọa, Chủ tọa giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban kiểm phiếu và chỉ định Ban Thư ký; Thông qua Danh sách Ban Kiểm phiếu, Chương trình và nội dung Đại hội, Quy chế làm việc của Đại hội.

1. Bà Nguyễn Hải Yến – MC Đại hội thay mặt Ban tổ chức Đại hội giới thiệu Chủ tọa Đại hội là ông Lê Bá Thọ - Chủ tịch HĐQT Công ty;
2. Ông Lê Bá Thọ - Chủ tọa Đại hội giới thiệu các thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc tham gia Đoàn chủ tịch cùng điều hành Đại hội, bao gồm:

Stt	Họ tên	Chức danh	Phụ trách
1	Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch HĐQT	Chủ tọa
2	Ông Lê Công Trung	TV HĐQT/Tổng Giám Đốc	Thành viên
3	Ông Nguyễn Hồng Hải	TV HĐQT	Thành viên

3. Ông Lê Bá Thọ – Chủ tọa Đại hội chỉ định, giới thiệu Ban Thư ký Đại hội, bao gồm:

Stt	Họ tên	Chức danh	Phụ trách
1	Bà Lê Thị Hồng Nhung	Thư ký HĐQT	Trưởng ban
2	Bà Phạm Mỹ Hạnh	NV P.TCHC	Thành viên

4. Ông Lê Bá Thọ - Chủ tọa Đại hội giới thiệu các thành viên Ban Kiểm phiếu để Đại hội biểu quyết thông qua gồm các ông/bà:

Stt	Họ tên	Chức danh	Phụ trách
1	Ông Nguyễn Huy Hoàng	Trưởng phòng KHĐT	Trưởng ban kiểm phiếu
2	Ông Hồ Hữu Hoàng	Phó phòng TCHC	Thành viên kiểm phiếu
3	Bà Lê Thị Kim Anh	Phó phòng TCKT	Thành viên kiểm phiếu
4	Bà Phạm Thị Huyền Anh	TV Ban kiểm soát	Thành viên kiểm phiếu
5	Ông Lê Huy	TV Ban kiểm soát	Thành viên kiểm phiếu

5. Bà Lê Thị Hồng Nhung – Thay mặt Ban thư ký trình bày Chương trình và nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và Quy chế làm việc của Đại hội.

6. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua: Danh sách Ban Kiểm phiếu; Chương trình và nội dung Đại hội; Quy chế làm việc của Đại hội.

Tính đến 14 giờ 04' ngày 19 tháng 04 năm 2024, có 28 Đại biểu dự họp (tương đương với/đại diện cho 47 cổ đông dự họp (cổ đông trực tiếp tham dự và cổ đông ủy quyền tham dự)), đại diện cho 46.490.043 phiếu biểu quyết, chiếm 56,3008% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty.

* **Phương thức biểu quyết:** biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết.

* **Kết quả biểu quyết cho từng nội dung như sau:**

STT	Nội dung thông qua	Tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội	Số phiếu và tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội				
			Hợp lệ	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến	Không hợp lệ
1	Danh sách Ban Kiểm phiếu	46.490.043	46.490.043	46.490.043	0	0	0
			100,0000%	100,0000%	0	0	0
2	Chương trình và nội dung Đại hội	46.490.043	46.490.043	46.490.043	0	0	0
			100,0000%	100,0000%	0	0	0
3	Quy chế làm việc của Đại hội	46.490.043	46.490.043	46.490.043	0	0	0
			100,0000%	100,0000%	0	0	0

Như vậy, với tỷ lệ biểu quyết tán thành tương ứng cho từng vấn đề như nêu trên, Đại hội đã thống nhất thông qua như sau:

- Thông qua Danh sách Ban kiểm phiếu với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Chương trình và nội dung Đại hội với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

II. Trình bày các báo cáo, tờ trình Đại hội:

1. Ông Nguyễn Hồng Hải – Thành viên HĐQT trình bày Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024.
(Báo cáo số 25/BC-HĐQT ngày 28/3/2024).
2. Ông Lê Công Trung – Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty trình bày Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024.
(Báo cáo số 48/BC-TGD ngày 28/3/2024).
3. Ông Lê Anh Đức – Trưởng Ban kiểm soát Công ty trình bày Báo cáo của Ban kiểm soát tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024.
(Báo cáo của Ban kiểm soát).
4. Ông Phạm Quang Tùng – Kế toán trưởng Công ty trình bày các Tờ trình:
 - Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán (Tờ trình số 26/TTr-HĐQT ngày 28/3/2024 và Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán).
 - Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 (Tờ trình số 27/TTr-HĐQT ngày 28/3/2024).
 - Tờ trình về việc thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD chính và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 (Tờ trình số 28/TTr-HĐQT ngày 28/3/2024).
 - Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 và kiểm toán các hoạt động khác năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (Tờ trình số 02/TTr-BKS ngày 28/3/2024).
 - Tờ trình về việc thông qua quyết toán lương/thù lao HĐQT và BKS năm 2023; mức lương/thù lao của HĐQT và BKS năm 2024 (Tờ trình số 29/TTr-HĐQT ngày 28/3/2024).
5. Ông Nguyễn Hồng Hải – Thành viên HĐQT trình bày các Tờ trình:
 - Tờ trình về việc Không tiếp tục thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2021, 2022 và 2023 thông qua (Tờ trình số 30/TTr-HĐQT ngày 28/3/2024).
 - Tờ trình về việc Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Tờ trình số 31/TTr-HĐQT ngày 28/3/2024).

III. Đại hội tiến hành thảo luận về nội dung các Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội:

Đến phần thảo luận, Chủ tọa Đại hội có nhắc lại và hỏi 3 lần ý kiến của các cổ đông về nội dung các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội nhưng không nhận được ý kiến nào. Vì vậy, Chủ tọa Đại hội đã chuyển tới nội dung tiếp theo của Đại hội.

IV. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua các Báo cáo và Tờ trình:

1. Ông Nguyễn Huy Hoàng – Trưởng Ban kiểm phiếu hướng dẫn bỏ phiếu biểu quyết thông qua các Báo cáo/Tờ trình Đại hội.
2. Ông Lê Bá Thọ – Chủ tọa đề nghị Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung Báo cáo/Tờ trình Đại hội.

Tính đến 15h09' ngày 19 tháng 04 năm 2024, có 31 Đại biểu dự họp (tương đương với/đại diện cho 52 cổ đông dự họp (cổ đông trực tiếp tham dự và cổ đông ủy quyền tham dự), đại diện cho 46.490.145 phiếu biểu quyết, chiếm 56,3009% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty.

3. Ông Nguyễn Huy Hoàng – Trưởng ban kiểm phiếu công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết thông qua các Báo cáo/Tờ trình Đại hội:

*** Phương thức biểu quyết:** bỏ phiếu kín trực tiếp.

*** Kết quả kiểm phiếu cho từng nội dung như sau:**

Tổng số tờ phiếu phát ra: 33 tờ phiếu đại diện cho 46.490.145 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của Đại biểu dự họp.

Trong đó:

Có 02 Đại biểu (Lê Bá Thọ, Lê Công Trung) có 2 tờ phiếu biểu quyết:

- + 01 tờ phiếu biểu quyết đại diện cho số cổ phiếu nhận ủy quyền bị hạn chế biểu quyết nội dung 09 và nội dung 10;
- + 01 tờ phiếu biểu quyết đại diện cho số cổ phiếu sở hữu cá nhân và nhận ủy quyền của cổ đông không bị hạn chế biểu quyết nội dung 09 và nội dung 10.

Tổng số tờ phiếu thu về: 28 tờ phiếu đại diện cho 46.056.944 phiếu biểu quyết, chiếm 99,0682% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của Đại biểu dự họp.

Tổng số tờ phiếu không thu về: 05 tờ phiếu đại diện cho 433.201 phiếu biểu quyết, chiếm 0,9318% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của Đại biểu dự họp.

STT	Nội dung thông qua	Tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội	Số phiếu biểu quyết và tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội				
			Hợp lệ	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến	Không hợp lệ
01	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024	46.056.944	46.056.941	46.056.941	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%
02	Báo cáo Kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024	46.056.944	46.056.941	46.056.941	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%

STT	Nội dung thông qua	Tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội	Số phiếu biểu quyết và tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội				
			Hợp lệ	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến	Không hợp lệ
03	Báo cáo của Ban kiểm soát tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024	46.056.944	46.056.941	46.056.941	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%
04	Tờ trình thông qua Báo cáo Tài chính năm 2023 đã được kiểm toán	46.056.944	46.056.941	46.056.941	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%
05	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023	46.056.944	46.056.941	46.056.941	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%
06	Tờ trình thông qua một số chỉ tiêu kế hoạch SXKD chính và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024	46.056.944	46.056.941	46.056.941	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%
07	Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 và kiểm toán các hoạt động khác năm 2024 của Công ty	46.056.944	46.056.941	46.056.941	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%

STT	Nội dung thông qua	Tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội	Số phiếu biểu quyết và tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội				
			Hợp lệ	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến	Không hợp lệ
08	Tờ trình thông qua quyết toán lương/thù lao HĐQT và BKS năm 2023; Mức lương/thù lao của HĐQT và BKS năm 2024	46.056.944	46.056.941	46.056.941	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%
09	Tờ trình Không tiếp tục thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ năm 2021, 2022 và 2023 thông qua (*)	24.985.569	24.985.566	24.985.566	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%
10	Tờ trình Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ Công ty (**)	24.985.569	24.985.566	24.985.566	0	0	3
			100,0000%	100,0000%	0	0	0,0000%

Ghi chú:

- (*) Nội dung này có 02 cổ đông dự họp (đại diện 21.071.375 phiếu biểu quyết) không có quyền biểu quyết vì là bên có lợi ích liên quan đến đợt chào bán nên sau khi loại phiếu theo quy định thì tổng số phiếu có quyền biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp đối với Nội dung 09 - Tờ trình Không tiếp tục thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ năm 2021, 2022 và 2023 thông qua là 24 tờ phiếu biểu quyết (trong đó có 23 tờ phiếu hợp lệ), đại diện cho 24.985.569 phiếu biểu quyết.

- **(**) Nội dung này có 02 cổ đông dự họp (đại diện 21.071.375 phiếu biểu quyết) không có quyền biểu quyết vì là bên có lợi ích liên quan đến đợt chào bán nên sau khi loại phiếu theo quy định thì tổng số phiếu có quyền biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp đối với Nội dung số 10 - Tờ trình Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn là 24 tờ phiếu biểu quyết (trong đó có 23 tờ phiếu hợp lệ), đại diện cho 24.985.569 phiếu biểu quyết.**

Danh sách cổ đông dự họp hạn chế biểu quyết chi tiết theo Bản đính kèm.

Như vậy, với tỷ lệ biểu quyết tán thành tương ứng cho từng vấn đề như nêu trên, Đại hội đã thống nhất thông qua như sau:

- Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024 với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024 với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024 với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Tờ trình Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Tờ trình một số chỉ tiêu kế hoạch SXKD chính và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 và kiểm toán các hoạt động khác năm 2024 của Công ty với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Tờ trình quyết toán lương/thù lao HĐQT và BKS năm 2023; mức lương/thù lao của HĐQT và BKS năm 2024 với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Tờ trình Không tiếp tục thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2021, 2022 và 2023 thông qua với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua Tờ trình Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

4. Đại hội nghị giải lao.

C. Thông qua dự thảo Biên bản họp và dự thảo Nghị quyết Đại hội.

1. Bà Lê Thị Hồng Nhung – Thay mặt Ban Thư ký Đại hội đọc dự thảo Biên bản họp Đại hội và dự thảo Nghị quyết Đại hội;
2. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua nội dung Biên bản họp Đại hội và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
3. Ông Nguyễn Huy Hoàng – Trưởng Ban kiểm phiếu đọc Biên bản kiểm phiếu thông qua nội dung Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

Tính đến thời điểm: 16 giờ 16', số lượng Đại biểu dự họp là: 31 Đại biểu (tương đương với/đại diện cho 52 cổ đông dự họp (cổ đông trực tiếp tham dự và cổ đông ủy quyền tham dự), đại diện cho: 46.490.145 phiếu biểu quyết, chiếm: 56,3009% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

* **Phương thức biểu quyết:** biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết

* **Kết quả kiểm phiếu biểu quyết cho từng nội dung như sau:**

Stt	Nội dung thông qua	Tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông dự họp và biểu quyết tại Đại hội	Số phiếu và tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội				
			Hợp lệ	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến	Không hợp lệ
1	Dự thảo Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	46.490.145	46.490.145	46.490.145	0	0	0
			100,0000%	100,0000%	0	0	0
2	Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	46.490.145	46.490.145	46.490.145	0	0	0
			100,0000%	100,0000%	0	0	0

- Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

- Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 với tỷ lệ 100,0000% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

4. Ông Lê Bá Thọ tuyên bố bế mạc Đại hội.

Biên bản này được lập thành 01 bản và được lưu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn bế mạc vào hồi 16h30 phút ngày 19/04/2024.

TM/BAN THƯ KÝ



Lê Thị Hồng Nhung

CHỦ TOẠ ĐẠI HỘI



Lê Bá Thọ



DANH SÁCH CỔ ĐÔNG DỰ HỌP
HẠN CHẾ BIỂU QUYẾT NỘI DUNG 09 VÀ NỘI DUNG 10
(Đính kèm Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
số 32/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2024)

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Số lượng cổ phiếu hạn chế biểu quyết	Lý do/mối quan hệ
1	Lê Công Trung	70	70	Người có liên quan đến đối tượng là Nhà đầu tư chiến lược được chào bán
2	CTCP Hạ tầng Gelex	21.071.305	21.071.305	Nhà đầu tư chiến lược được chào bán
Tổng		21.071.375	21.071.375	



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Số: 33/2024/NQ-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp HCM, ngày 19 tháng 4 năm 2024

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("Công ty");
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ("Đại hội") số/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2024,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua danh sách Ban Kiểm phiếu, Chương trình và nội dung Đại hội, Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Điều 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024 được đính kèm theo Nghị quyết này.

Điều 3. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 được đính kèm theo Nghị quyết này.

Điều 4: Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024 được đính kèm theo Nghị quyết này.

Điều 5: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM được đính kèm theo Nghị quyết này.

Điều 6: Thông qua việc không chia cổ tức năm 2023, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu thực hiện năm 2023	Số tiền (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023	532.134.640
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2022	(15.640.562.657)
3	Tổng nguồn phân phối lợi nhuận cho năm 2023	(15.108.428.017)
4	Chia cổ tức năm 2023	0

Điều 7: Thông qua một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chính và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu kế hoạch năm 2024	Đơn vị tính	Số tiền
1	Tổng doanh thu	tỷ đồng	22,098
2	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	2,338
3	Thuế TNDN	tỷ đồng	0,467
4	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	1,870
5	Chia cổ tức năm 2024	tỷ đồng	0

Điều 8: Thông qua Phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2024 và kiểm toán các hoạt động khác năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn, cụ thể như sau:

I. Thông qua phương án lựa chọn một trong số các công ty kiểm toán độc lập thuộc danh sách dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2024 của Công ty, cụ thể như sau:

A. Danh sách các đơn vị kiểm toán:

1. Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Chi nhánh TP.HCM: P408, Cao ốc Văn phòng Hoàng Anh Safomec, số 7/1 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP Hồ Chí Minh

2. Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, Hà Nội.

Chi nhánh Công ty TNHH Deloitte Việt Nam: Tầng 18, Tòa nhà Times Square, Số 57-69F đường Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

B. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định lựa chọn công ty kiểm toán trong danh sách trên và giao Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng với công ty kiểm toán được chọn.

II. Thông qua phương án lựa chọn công ty kiểm toán độc lập để phục vụ kiểm toán các hoạt động khác của Công ty, cụ thể như sau:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT được chọn Công ty kiểm toán độc lập phục vụ kiểm toán các hoạt động khác của Công ty khi phát sinh theo yêu cầu công việc. Cụ thể: Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thuộc danh sách các Tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán và pháp luật về kiểm toán độc lập.



Điều 9: Thông qua quyết toán lương/thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023; mức lương/thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024. Cụ thể như sau:

I. Quyết toán lương/thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023:

1. Tổng lương/thù lao và các lợi ích khác của HĐQT : 987.040.551 đồng
2. Tổng lương/thù lao và các lợi ích khác của BKS : 145.666.679 đồng

(Chi tiết mức lương/thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác năm 2023 của từng thành viên HĐQT và BKS được nêu tại Mục 7.2 Thuyết minh Báo cáo Tài chính năm 2023 được kiểm toán đã công bố thông tin và gửi kèm trong Tài liệu Đại hội).

II. Mức lương/thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024:

- Chủ tịch HĐQT chuyên trách: hưởng lương áp dụng theo Quy chế trả lương của Công ty.
- Thành viên HĐQT (không gồm Chủ tịch HĐQT): hưởng thù lao 5.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban kiểm soát: hưởng thù lao 5.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Ban Kiểm soát: hưởng thù lao 1.500.000 đồng/người/tháng

(Mức lương/thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024 đảm bảo không vượt so với năm 2023)

Điều 10: Không tiếp tục thực hiện Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

Điều 11: Thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, cụ thể:

Chi tiết Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn Điều lệ được thông qua được nêu tại Phụ lục số 01 đính kèm Nghị quyết này.

Điều 12. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Toàn thể cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty và các đơn vị/cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 12;
- Ban Kiểm soát;
- HS CBTT;
- Lưu: TK HĐQT.



Lê Bá Thọ



PHỤ LỤC SỐ 01:

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH/CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ
ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

(Đính kèm Nghị quyết số: **33**/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2024
của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024)

I. Mục đích chào bán

Thực hiện đầu tư “Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn” tại thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu” (chi tiết nêu tại Phần IV của Phương án này).

II. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành (“**Luật Doanh nghiệp**”);
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành (“**Luật Chứng khoán**”);
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (“**Công Ty**”);
- Định hướng đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh của Công Ty.

III. Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ

1.	Tên cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.
2.	Mã cổ phiếu	:	PXL
3.	Loại cổ phần chào bán	:	Cổ phần phổ thông.
4.	Mệnh giá cổ phần	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.
5.	Vốn điều lệ của Công Ty hiện tại	:	827.222.120.000 (Tám trăm hai mươi bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi nghìn) đồng.
6.	Số lượng cổ phần đã phát hành	:	82.722.212 cổ phần (Tám mươi hai triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn hai trăm mười hai cổ phần)

7.	Số lượng cổ phiếu quỹ	: 147.800 cổ phần (Một trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm cổ phần)
8.	Số lượng cổ phần đang lưu hành	: 82.574.412 cổ phần (Tám mươi hai triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn bốn trăm mười hai cổ phần)
9.	Hình thức chào bán	: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
10.	Tổng số lượng cổ phần dự kiến chào bán	: 93.423.288 (Chín mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi tám) cổ phần.
11.	Tổng giá trị cổ phần dự kiến chào bán theo mệnh giá	: 934.232.880.000 (Chín trăm ba mươi tư tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng.
12.	Vốn điều lệ của Công Ty dự kiến sau chào bán	: 1.761.455.000.000 (Một ngàn bảy trăm sáu mươi một tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu) đồng.
13.	Giá chào bán	: 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.
14.	Căn cứ xác định giá chào bán	Mức giá chào bán được xác định trên cơ sở tham khảo Giá trị sổ sách: Giá trị sổ sách = (Vốn chủ sở hữu - Tài sản vô hình)/Số cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2023 = (824.591.936.101 - 0)/82.574.412 cổ phiếu = 9.986 đồng/cổ phiếu (Căn cứ BCTC đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công Ty). Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công Ty, để nâng cao khả năng phát hành thành công nhằm huy động được nguồn vốn triển khai dự án như dự kiến đồng thời để đảm bảo lợi ích của cổ đông hiện hữu nên giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần.
15.	Tổng giá trị cổ phần dự kiến chào bán theo giá chào bán	: 934.232.880.000 (Chín trăm ba mươi tư tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng.
16.	Phương thức chào bán	: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo quy định của Luật Chứng Khoán và theo phương thức chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
17.	Đối tượng chào bán	: (i) Nhà đầu tư chiến lược đáp ứng tiêu chí lựa chọn theo Phương án này và/hoặc

		(ii) Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Luật Chứng khoán. Cụ thể việc lựa chọn nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định nêu tại các mục bên dưới của phương án này.
18.	Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư :	• Nhà đầu tư chiến lược: là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm lực về tài chính, có khả năng đóng góp vốn nhanh, có cam kết hợp tác, gắn bó lợi ích lâu dài (ít nhất 03 năm) với Công Ty, có trình độ công nghệ thể hiện qua việc hỗ trợ Công Ty trong các công tác: tổ chức, khai thác công nghệ hiện có và/hoặc phát triển, đổi mới công nghệ và/hoặc chuyển giao công nghệ mới và/hoặc đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính và/hoặc quản trị doanh nghiệp và/hoặc cung ứng nguyên vật liệu và/hoặc phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm mà có thể đóng góp vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty nhằm mang lại lợi ích cho Công Ty trong tương lai. • Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: Đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện của Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 11 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo đúng quy định của pháp luật, xác định số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
19.	Số lượng Nhà đầu tư được chào bán :	Chào bán cho dưới 100 Nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

20.	Hạn chế chuyển nhượng :	Cổ phần chào bán riêng lẻ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 03 năm đối với nhà đầu tư chiến lược và 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
21.	Thời gian dự kiến chào bán	Dự kiến trong năm 2024 - 2025, thời gian cụ thể ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.
22.	Nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn	Căn cứ các tiêu chí nêu tại mục 18 trên, Nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn là: Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX. Chi tiết thông tin nhà đầu tư chiến lược nêu tại Phần VI của Phương án này. Số lượng cổ phần chào bán cho Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX: 93.423.288 (<i>Chín mươi ba triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám</i>) cổ phần.
23.	Xử lý cổ phần trong trường hợp không phân phối hết	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục tìm kiếm và phân phối số lượng cổ phần không chào bán hết cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư theo Phương án này và với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần. Trong trường hợp số lượng cổ phần nêu trên tiếp tục không được phân phối hết sau khi đã chào bán cho các đối tượng nêu trên trong thời hạn theo quyết định của HĐQT thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT hủy các cổ phần không phân phối hết và kết thúc đợt chào bán, Công Ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phần đã bán thực tế.
24.	Đăng ký chứng khoán và đăng ký giao dịch bổ sung chứng khoán	Toàn bộ số lượng cổ phần thực tế phát hành thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

25.	Chào mua công khai	:	Nhà đầu tư mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này sẽ không phải thực hiện chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán.
26.	Đảm bảo việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ phải đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định.
27.	Đảm bảo việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ không vi phạm quy định về sở hữu chéo theo Luật Doanh nghiệp	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ đảm bảo không vi phạm các quy định về sở hữu chéo theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

IV. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để thực hiện đầu tư “Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn” tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Chi tiết các hạng mục như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền giải ngân dự kiến (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Đầu tư Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. <i>Trong đó bao gồm:</i> - Tư vấn đầu tư xây dựng; - Đền bù giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư; - Công tác triển khai công trình tạm; - Và các công tác/hạng mục chi phí khác có liên quan.	934.232.880.000	Năm 2024 - 2025

ĐHĐCĐ Giao/Ủy quyền cho HĐQT Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn (nếu cần và việc nhận ủy quyền thay đổi phương án sử dụng vốn trong phạm vi phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP) cho phù hợp với tình hình thực tế của Công Ty, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và báo cáo HĐQT gần nhất.

V. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện Dự Án

Trong trường hợp không phân phối hết số lượng cổ phần của đợt chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền/giao cho HĐQT thực hiện việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng, định chế tài chính trung gian và các nguồn vốn khác phù hợp với quy định pháp luật để bù đắp phần thiếu hụt vốn (nếu có) dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện Dự Án.

VI. Thông tin nhà đầu tư chiến lược được chào bán

Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX

- Mã số doanh nghiệp: 0107652657.
- Địa chỉ: Tòa nhà GELEX, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số lượng cổ phần sở hữu đến ngày 15/03/2024: 21.071.305 cổ phần, chiếm 25,52% cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành của Công Ty.
- Số lượng cổ phần dự kiến được phân phối: 93.423.288 cổ phần.
- Số lượng cổ phần sở hữu dự kiến sau đợt chào bán: 114.494.593 cổ phần, chiếm 65% cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành của Công Ty.
- Quan hệ của Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX với Công Ty, thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban (Tổng) Giám đốc của Công Ty (nếu có):
 - ✓ Quan hệ cổ đông: cổ đông lớn.
 - ✓ Hội đồng quản trị của Công Ty:
 - ✚ Ông Lê Bá Thọ - Chủ tịch HĐQT
Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX:
Chủ tịch HĐQT
 - ✚ Ông Bùi Lê Cao Kế - Thành viên Hội đồng quản trị.
Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX:
Phó Tổng Giám đốc.
 - ✓ Ban Kiểm soát:
 - ✚ Ông Lê Anh Đức – Trưởng Ban Kiểm soát
Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX:
Thành viên Ban kiểm soát
 - ✓ Ban Tổng Giám đốc: không là người liên quan
- Về việc đáp ứng tiêu chí Nhà đầu tư chiến lược:

STT	Nội dung	Đáp ứng
1	Có tiềm lực về tài chính và có khả năng đóng góp vốn nhanh.	Căn cứ theo Báo cáo tài chính tại 31/12/2023 (hợp nhất) đã kiểm toán: - Vốn điều lệ: 7.900 tỷ đồng. - Tổng Tài sản hợp nhất đạt 37.800 tỷ đồng; - Doanh thu thuần hợp nhất đạt hơn 14.137 tỷ đồng; - Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt trên 980 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận đạt khoảng 6,9%; - Hệ số thanh toán hiện hành (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) khoảng 1,1 cho thấy khả năng thanh khoản của công ty cao

STT	Nội dung	Đáp ứng
		- Công ty có dòng cổ tức ổn định từ các đơn vị Viglacera, Công ty Cổ phần Nước sạch Sông Đà và các dòng tiền khác từ các dự án năng lượng tái tạo của Công ty. ⇒ Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX có đủ tiềm lực tài chính và có khả năng góp vốn nhanh sau khi đáp ứng các yêu cầu của pháp luật.
2	Có cam kết hợp tác, gắn bó lợi ích lâu dài (ít nhất 03 năm) với Công Ty	Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX cam kết hợp tác, gắn bó lợi ích lâu dài với Công Ty trong thời gian ít nhất 03 năm theo Văn bản số 06/2024/CV-TGĐ ngày 15/03/2024 của Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX.
3	Có trình độ công nghệ thể hiện qua việc hỗ trợ Công Ty trong các công tác: tổ chức, khai thác công nghệ hiện có và/hoặc phát triển, đổi mới công nghệ và/hoặc chuyển giao công nghệ mới và/hoặc đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính và/hoặc quản trị doanh nghiệp và/hoặc cung ứng nguyên vật liệu và/hoặc phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm mà có thể đóng góp vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty nhằm mang lại lợi ích cho Công Ty trong tương lai.	Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX: - Vốn điều lệ: 7.900 tỷ đồng. - Lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh: tương đồng với Công Ty. - Kinh nghiệm phát triển khu công nghiệp (KCN) và khả năng thu hút đầu tư FDI: Thông qua Công ty con là TỔNG CÔNG TY VIGLACERA – CTCP (VGC) – Đơn vị đã có hơn 20 năm kinh nghiệm phát triển các KCN với quy mô > 4.500 ha (gồm 13 KCN tại Việt Nam và 01 KCN tại Cuba); đã thu hút 16 tỷ USD vốn đầu tư trong đó nhiều khách hàng là các Tập đoàn đa quốc gia có quy mô lớn, nằm trong chuỗi cung ứng toàn cầu, Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX sẽ hỗ trợ Công Ty thực hiện các thủ tục đầu tư với Cơ quan quản lý Nhà nước cũng như làm việc với các khách hàng lớn để thu hút thành công các dự án thứ cấp vào Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn. - Hệ sinh thái đa dạng: Sản xuất công nghiệp thiết bị điện, Vật liệu xây dựng, - Có kinh nghiệm, hiểu biết và cam kết/hỗ trợ Công Ty trong các công tác: tổ chức, khai thác công nghệ hiện có và/hoặc phát triển, đổi mới công nghệ và/hoặc chuyển giao công nghệ mới và/hoặc đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao năng lực tài chính và/hoặc quản trị doanh nghiệp và/hoặc cung ứng nguyên vật liệu và/hoặc phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm.

VII. Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ của Công Ty sau đợt chào bán

1. ĐHĐCĐ thông qua việc thay đổi vốn điều lệ của Công Ty sau đợt chào bán:
Vốn điều lệ của Công Ty sau đợt chào bán sẽ được thay đổi, điều chỉnh theo kết quả thực tế triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu này.
2. ĐHĐCĐ thông qua việc chỉnh sửa mức Vốn điều lệ, số cổ phiếu cùng các nội dung liên quan khác trong Điều lệ của Công Ty theo kết quả và quy mô vốn điều lệ thực tế mới sau đợt chào bán.

VIII. Giao/Ủy quyền triển khai thực hiện

ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT quyết định và thực hiện các công việc cần thiết để triển khai và hoàn thành phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty nêu trên, bao gồm:

- a. Xây dựng, hoàn chỉnh, quy định chi tiết Phương án chào bán cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung Phương án chào bán cổ phiếu khi cần thiết theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền;
- b. Xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và số lượng cổ phần chào bán riêng lẻ cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đảm bảo phù hợp với Phương án chào bán cổ phiếu này và quy định pháp luật hiện hành;
- c. Quyết định phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- d. Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn (nếu cần và việc nhận ủy quyền thay đổi phương án sử dụng vốn trong phạm vi phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP) cho phù hợp với tình hình thực tế của Công Ty, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất;
- e. Quyết định phân phối số lượng cổ phần không chào bán hết cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Phương án này và với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật hiện hành;
- f. Lựa chọn đơn vị tư vấn và ký kết hợp đồng tư vấn chào bán cổ phiếu (nếu cần thiết);
- g. Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc chào bán cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu thực tế của Công Ty;
- h. Quyết định và thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc chào bán cổ phiếu theo đúng Điều lệ Công Ty và quy định pháp luật;
- i. Quyết định và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, đăng ký tăng vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung Điều lệ Công Ty, sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty và các giấy tờ khác theo kết quả chào bán thực tế sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu;
- j. Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và Đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu chào bán thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;
- k. Trong trường hợp quy định của Pháp luật liên quan đến việc chào bán riêng lẻ có điều chỉnh, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh phương án chào bán và hồ sơ chào bán để phù hợp với quy định hiện hành;

- l. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh Phương án chào bán theo tình hình thực tế của Công ty hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước để việc huy động vốn của Công Ty đảm bảo thành công và đúng theo quy định của Pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
 - m. Quyết định và thực hiện các công việc, thủ tục, các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc chào bán cổ phiếu và các công việc liên quan khác.
 - n. Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.
-





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN
Trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại: 028.3925 9975 Fax: 028.3925 9976 Website: <https://longsonpic.vn/>



CHƯƠNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

(Bắt đầu vào lúc 13:00 PM ngày 19 tháng 04 năm 2024)

Thời gian	Nội dung
13:00 – 13:30	Đón tiếp, kiểm tra tư cách cổ đông
13:30 – 14:00	Khai mạc Đại hội: - Tuyên bố lý do, khai mạc Đại hội; - Báo cáo kiểm tra thủ tục triệu tập Đại hội và tư cách đại biểu/cổ đông tham dự Đại hội; - Giới thiệu Chủ tọa; - Chủ tọa giới thiệu danh sách Đoàn chủ tịch và chỉ định Đoàn thư ký Đại hội; - Thông qua danh sách Ban Kiểm phiếu; Chương trình và nội dung Đại hội; Quy chế làm việc của Đại hội.
14:00 – 14:30	Hội đồng quản trị, Tổng Giám Đốc, Ban Kiểm soát trình bày các nội dung sau: - Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024; - Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024; - Báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024.
14:30 – 15:00	Các nội dung Tờ trình Đại hội: - Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán; - Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023; - Tờ trình các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chính và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024; - Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024 và kiểm toán các hoạt động khác năm 2024 của Công ty; - Tờ trình thông qua quyết toán lương/thù lao HĐQT và BKS năm 2023; mức lương/thù lao của HĐQT và BKS năm 2024; - Tờ trình Không tiếp tục thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2021, 2022 và 2023 thông qua; - Tờ trình thông qua Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ.
15:00 – 15:15	Đại hội thảo luận
15:15 – 15:30	Hướng dẫn biểu quyết và Biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội
15:30 – 15:45	Nghỉ giải lao
15:45 – 16:15	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội
16:15 – 16:45	Ban Thư ký đọc Biên bản họp và dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ; Đại hội biểu quyết thông qua nội dung Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ.
16:45 – 17:00	Tuyên bố bế mạc Đại hội.



QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điểm của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (“**LONG SƠN PIC**” hoặc “**Công ty**”) đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 28/06/2022;
- Quy chế nội bộ về quản trị công ty của LONG SƠN PIC được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 28/06/2022.

Nhằm đảm bảo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của LONG SƠN PIC tổ chức thành công, Hội đồng quản trị xây dựng quy chế, nguyên tắc làm việc, ứng xử, biểu quyết trong Đại hội như sau:

1. MỤC ĐÍCH

- Đảm bảo trình tự, nguyên tắc ứng xử, biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên năm 2024 (“**Đại hội**”) của LONG SƠN PIC diễn ra đúng quy định và thành công tốt đẹp.
- Quy định điều kiện và cách thức tham dự Đại hội; quyền và nghĩa vụ của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông và các cơ quan điều hành, giúp việc Đại hội; cách thức tiến hành, biểu quyết và thông qua các nội dung biểu quyết tại Đại hội.
- Các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thể hiện ý chí thống nhất của ĐHĐCĐ, đáp ứng nguyện vọng, quyền lợi của cổ đông và đúng pháp luật.

2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI

- **Đối tượng áp dụng:** Tất cả các cổ đông đang sở hữu cổ phiếu LONG SƠN PIC và có tên theo danh sách cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 chốt ngày 19/03/2024, người đại diện (*người được ủy quyền*) hợp lệ của các cổ đông có tên trong danh sách nói trên, các cơ quan điều hành, giúp việc Đại hội, các khách mời tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên LONG SƠN PIC và các cá nhân, tổ chức có liên quan khác đều phải chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế này, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành của pháp luật.
- **Phạm vi áp dụng:** Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của LONG SƠN PIC.

3. GIẢI THÍCH THUẬT NGỮ/TỪ VIẾT TẮT

- Công ty hoặc LONG SƠN PIC : Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- Đại biểu : Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông (người được ủy quyền)
- Đại hội : Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

4. NỘI DUNG QUY CHẾ

4.1 Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số đại biểu dự họp đại diện *trên năm mươi phần trăm (50%)* tổng số phiếu biểu quyết.

4.2 Điều kiện cổ đông tham dự Đại hội

Các cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 19/03/2024 đều có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ; có thể trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho đại diện của mình tham dự. Việc ủy quyền thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Đại biểu đến tham dự Đại hội phải xuất trình bản gốc CMND/CCCD/Hộ chiếu (đối với cá nhân), Bản sao GCNĐKDN/GPHĐ (đối với tổ chức), bản gốc Thông báo mời họp, bản gốc Giấy ủy quyền (nếu thuộc trường hợp nhận ủy quyền tham dự Đại hội) và tài liệu khác như được yêu cầu tại Thông báo mời họp trước khi tham dự họp.

4.3 Khách mời tại Đại hội

- Là các chức danh quản lý/điều hành của Công ty, khách mời, thành viên trong ban tổ chức (“BTC”) Đại hội không phải là cổ đông Công ty nhưng được mời tham dự Đại hội.
- Khách mời không tham gia phát biểu tại Đại hội (trừ trường hợp được Chủ tọa Đại hội mời, hoặc có đăng ký trước với BTC Đại hội và được Chủ tọa Đại hội đồng ý).
- Đại diện đơn vị kiểm toán độc lập đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.

4.4 Đại biểu tham dự Đại hội phải tuân thủ các quy định sau

- Đúng giờ, trang phục lịch sự, trang trọng, tuân thủ việc kiểm tra an ninh (nếu có), giấy tờ tùy thân tại Điều 4.2 .v.v...theo yêu cầu của Ban tổ chức Đại hội.
- Nhận hồ sơ tài liệu, giấy tờ phục vụ Đại hội tại bộ phận đón tiếp trước hội trường Đại hội.
- Đại biểu đến muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho đại biểu đến muộn đăng ký tham dự; kết quả biểu quyết các vấn đề đã được tiến hành biểu quyết trước khi đại biểu đó đến tham dự sẽ không bị ảnh hưởng.
- Đề điện thoại ở chế độ rung hoặc tắt máy, khi cần thì ra bên ngoài đàm thoại.
- Không hút thuốc lá, giữ trật tự trong phòng Đại hội.
- Tuân thủ các quy định của Ban tổ chức, của Chủ tọa điều hành Đại hội.

- Trường hợp có đại biểu không tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp, quy định nói trên, Chủ tọa sau khi xem xét một cách cẩn trọng, có thể từ chối hoặc trục xuất đại biểu nói trên khỏi nơi diễn ra Đại hội để đảm bảo Đại hội diễn ra một cách bình thường theo chương trình kế hoạch.

4.5 Chủ tọa và Đoàn chủ tịch

- Đoàn chủ tịch gồm Chủ tọa và các Thành viên.
- Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên HĐQT khác làm Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;

- Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm Chủ tọa, Trưởng Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp;

- Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp;

- Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp theo quy định tại khoản 8 Điều 146 Luật doanh nghiệp.

- Nhiệm vụ của Chủ tọa:

• Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua.

• Phân công, giới thiệu đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày các báo cáo tại Đại hội;

• Giới thiệu thành phần Ban kiểm phiếu để Đại hội biểu quyết;

• Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

• Trả lời và ghi nhận những vấn đề thuộc nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua;

• Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội.

• Phê chuẩn, ban hành các văn bản, kết quả, biên bản, nghị quyết của Đại hội sau khi kết thúc Đại hội.

• Quyết định của Đoàn Chủ tịch về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông mà không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết.

- Nguyên tắc làm việc của Đoàn chủ tịch: Đoàn chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ, quyết định theo đa số.

4.6 Thư ký Đại hội

- Chủ tọa cử một hoặc một số người làm Thư ký Đại hội.

- Nhiệm vụ và quyền hạn:

• Tiếp nhận, rà soát phiếu đăng ký phát biểu các ý kiến của các cổ đông, chuyển Đoàn Chủ tịch quyết định;

- Ghi chép Biên bản họp ĐHĐCĐ một cách đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.
- Hỗ trợ Đoàn Chủ tịch công bố dự thảo Biên bản họp Đại hội và Nghị quyết về các vấn đề đã được Đại hội thông qua.

- Phải liên đới chịu trách nhiệm tính trung thực, chính xác của nội dung Biên bản, Nghị quyết Đại hội.

- Các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Chủ tọa.

4.7 Ban Kiểm phiếu

- Đại hội đồng cổ đông bầu/Thông qua một hoặc một số người vào Ban Kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa cuộc họp. Số thành viên của Ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp. Các ứng viên tham gia ứng cử, đề cử (khi thực hiện bầu cử) không được tham gia vào Ban Kiểm phiếu.

- Nhiệm vụ của Ban Kiểm phiếu:
 - Phổ biến nguyên tắc, thể lệ, hướng dẫn cách thức biểu quyết.
 - Kiểm và ghi nhận phiếu biểu quyết.
 - Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu và chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, ĐHĐCĐ khi thực hiện nhiệm vụ của mình.
 - Xác định chính xác kết quả biểu quyết về từng vấn đề xin Đại hội biểu quyết.
 - Nhanh chóng thông báo kết quả biểu quyết cho Thư ký, công bố kết quả kiểm phiếu, chuyển biên bản cho Chủ tọa.
 - Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết

4.8 Ban Kiểm tra tư cách đại biểu

- Ban Kiểm tra tư cách đại biểu của Đại hội gồm 02 người, bao gồm 01 Trưởng Ban và 01 thành viên, chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, ĐHĐCĐ về nhiệm vụ của mình. Ban kiểm tra tư cách đại biểu do Chủ tọa/HĐQT giới thiệu.

- Nhiệm vụ của Ban Kiểm tra tư cách đại biểu:
 - Kiểm tra tư cách và tình hình cổ đông, đại diện cổ đông đến dự họp.
 - Trưởng Ban Kiểm tra tư cách đại biểu báo cáo với Đại hội đồng cổ đông tình hình cổ đông dự họp trước khi ĐHĐCĐ chính thức tiến hành. Nếu cuộc họp có đủ số lượng cổ đông và đại diện theo ủy quyền của cổ đông có quyền dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty được tổ chức tiến hành.

- Phối hợp với Ban kiểm phiếu để hướng dẫn, hỗ trợ và giám sát biểu quyết.

4.9 Thảo luận tại Đại hội

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong chương trình nội dung ĐHĐCĐ, nội dung không bị vi phạm pháp luật, liên quan đến vấn đề cá nhân hoặc vượt quá quyền hạn doanh nghiệp;

- Chỉ có Đại biểu cổ đông mới được tham gia thảo luận;
- Đại biểu tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến phải được sự đồng ý của Chủ tọa Đại hội. Đại biểu phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua hoặc gửi ý kiến bằng văn bản cho Thư ký Đại hội tổng hợp báo cáo Chủ tọa.

- Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho đại biểu phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến Đại biểu tại Đại hội. Trường hợp nhiều cổ đông có ý kiến trùng lặp với nhau thì Đoàn Chủ tịch sẽ chọn lọc và trả lời chung cho tất cả các cổ đông;

- Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được Công ty trả lời bằng các hình thức khác thích hợp.

4.10 Biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

4.10.1 Nguyên tắc

- Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai.

- Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho đại biểu tại Đại hội (kèm theo bộ tài liệu tham dự ĐHĐCĐ). Trên Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết có ghi rõ mã số đại biểu, họ tên, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của đại biểu đó.

- Hình thức biểu quyết như sau:

- Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các vấn đề: Chương trình và nội dung Đại hội; Quy chế làm việc tại Đại hội; Nhân sự Ban Kiểm phiếu; thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội;

- Biểu quyết bằng hình thức thu Phiếu biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các vấn đề: Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024; Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024; Báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024; Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán; và biểu quyết thông qua nội dung các Tờ trình tại Đại hội.

4.10.2 Cách thức biểu quyết

- Đại biểu thực hiện việc biểu quyết *Tán thành*, *Không tán thành* hoặc *Không có ý kiến* một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội bằng cách giơ cao Thẻ biểu quyết hoặc điền các phương án lựa chọn trên Phiếu biểu quyết tương ứng với các nội dung cần biểu quyết theo quy định tại Mục 4.10.1.

- Khi biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết, mặt trước của Thẻ biểu quyết phải được giơ cao hướng về phía Đoàn chủ tọa. Trường hợp đại biểu giơ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn một (01) lần khi biểu quyết *Tán thành*, *Không tán thành* hoặc *Không có ý kiến* của một vấn đề thì được xem như biểu quyết không hợp lệ. Theo hình thức biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết, Thành viên Ban Kiểm tra tư cách đại biểu/Ban Kiểm phiếu đánh dấu mã đại biểu và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông *Tán thành*, *Không tán thành*, *Không có ý kiến* và Không hợp lệ. Đại biểu không giơ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần biểu quyết *Tán thành*, *Không tán thành*, *Không có ý kiến* thì được coi là Đại biểu biểu quyết *Không có ý kiến* đối với vấn đề đó.

- Khi biểu quyết bằng hình thức điền rồi thu Phiếu biểu quyết, Đối với từng nội dung, đại biểu chọn một trong ba phương án "*Tán thành*", "*Không tán thành*", "*Không có ý kiến*" được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu "X" hoặc "V" vào ô mình chọn. Sau khi hoàn tất tất cả nội dung cần biểu quyết của Đại hội, đại biểu ký tên và gửi Phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội

theo hướng dẫn của Ban Kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.

4.10.3 Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết

➤ **Phiếu biểu quyết hợp lệ** là phiếu theo mẫu in sẵn do BTC Đại hội phát ra, có đóng dấu đỏ của Công ty, không tẩy xóa, cạo sửa, rách, nát,... không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu này và phải có chữ ký của đại biểu. Trong trường hợp Đại biểu có yêu cầu đổi Phiếu biểu quyết do sơ ý làm rách, cạo sửa... mà chưa hết thời gian bỏ phiếu, được quyền gấp Ban Kiểm phiếu để trả Phiếu biểu quyết đã nhận và đổi Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông.

Trên phiếu biểu quyết, nội dung biểu quyết (Báo cáo, Tờ trình) là hợp lệ khi đại biểu đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô vuông biểu quyết. Đối với nội dung nào trên Phiếu biểu quyết mà Đại biểu không đánh dấu vào bất kỳ ô biểu quyết nào thì được coi là Đại biểu biểu quyết *Không có ý kiến* đối với nội dung đó. Nếu Phiếu biểu quyết hợp lệ có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì các nội dung hợp lệ còn lại vẫn được tính vào kết quả biểu quyết đối với nội dung hợp lệ đó.

➤ Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Ghi thêm nội dung khác vào phiếu biểu quyết;
- Phiếu biểu quyết không theo mẫu in sẵn do BTC Đại hội phát ra, phiếu không có dấu đỏ của Công ty hoặc đã tẩy xóa, cạo sửa, rách nát, viết thêm nội dung khác ngoài quy định cho phiếu biểu quyết, phiếu không có chữ ký, phiếu có tất cả các nội dung biểu quyết không hợp lệ khi đó tất cả nội dung biểu quyết trên phiếu biểu quyết là không hợp lệ.

4.10.4 Thẻ lệ biểu quyết

Cứ 01 (một) cổ phần phổ thông tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi đại biểu tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết sẽ được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết.

➤ Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 19/03/2024) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty là: 82.574.412 cổ phần tương đương với 82.574.412 quyền biểu quyết. Số lượng 147.800 cổ phần là cổ phiếu quỹ không có quyền biểu quyết.

- Các vấn đề cần lấy biểu quyết tại Đại hội chỉ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành. Riêng một số trường hợp vấn đề biểu quyết được quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 39 Điều lệ Công ty thì phải có sự đồng ý từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

- Đối với nội dung trình Đại hội về Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ, những Đại biểu có quyền lợi liên quan không được tham gia biểu quyết.

4.10.5 Ghi nhận kết quả biểu quyết

- Tại Đại hội, Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua Ban Kiểm phiếu.
- Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ thu phiếu biểu quyết
- Ban Kiểm phiếu sẽ kiểm tra số phiếu tán thành, không tán thành, không có ý kiến của từng vấn đề theo nội dung chương trình và nội dung Đại hội và chịu trách nhiệm ghi nhận, thống kê và báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết tại ĐHĐCĐ. Kết

quả kiểm phiếu sẽ được Chủ tọa/Trưởng Ban kiểm phiếu công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

4.11 Biên bản, Nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ

Tất cả các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

5. Thực hiện

- Tất cả các đại biểu, người đại diện, khách mời tham dự Đại hội có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các nội dung đã quy định tại Quy chế này, các quy định, nội quy, quy chế quản lý hiện hành của Công ty và các quy định pháp luật có liên quan.

- Người triệu tập ĐHĐCĐ có quyền:

- Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác;
- Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến trình bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp ĐHĐCĐ.

- Các nội dung không được quy định chi tiết tại Quy chế này thì thống nhất áp dụng theo quy định tại Điều lệ Công ty, Luật doanh nghiệp 2020 và các văn bản pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được ĐHĐCĐ Công ty biểu quyết thông qua và được áp dụng cho cả những vấn đề đã được biểu quyết tại phiên khai mạc của Đại hội.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- TV HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu: VT, Thư ký HĐQT.



Lê Bá Thọ



BÁO CÁO

**Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023
và Kế hoạch hoạt động năm 2024**

Kính thưa: Các Quý vị cổ đông

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn trân trọng báo cáo với Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 như sau:

I. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023:

1. Kết quả giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng Giám đốc và người điều hành khác

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thực hiện nghiêm túc công tác giám sát, phối hợp với Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và của Đại hội đồng cổ đông trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc thực hiện đúng chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ của mình được quy định trong Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Các chỉ tiêu chính về hoạt động SXKD đạt được năm 2023 như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỉ lệ hoàn thành KH (%)
1	Tổng doanh thu bán hàng CCDV và hoạt động tài chính	50,174	23,967	47,77%
2	Lợi nhuận trước thuế	0,499	0,896	179,51%
3	Thuế TNDN	0,099	0,364	364,45%
4	Lợi nhuận sau thuế	0,399	0,532	133,27%

Trong năm 2023, kết quả SXKD của Long Sơn PIC có tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch năm 2023 còn thấp do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Trong năm Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng rủi ro đối với một số khoản công nợ phải thu khó đòi dẫn tới chi phí tăng lên và lợi nhuận của Công ty giảm đi khoản tương ứng.

- Tình hình thị trường bất động sản không thuận lợi nên chưa bán/chuyển nhượng được số căn hộ còn lại tại chung cư Huỳnh Tấn Phát (47 căn hộ) và dự án SWANBAY (24 căn hộ) theo kế hoạch đầu năm 2023.

- Công tác thu hồi công nợ tồn đọng, khó đòi, thoái vốn chưa đạt hiệu quả như kỳ vọng, chưa có nguồn thu từ việc thoái vốn góp tại doanh nghiệp/dự án để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh, gồm: Chưa hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại PVC – Bình Sơn, tại PVC-Sài Gòn, thoái/thu hồi vốn góp tại dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương và tại dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh.

- Các vụ khởi kiện mà Long Sơn PIC theo đuổi 03 năm nay vẫn chưa có kết quả, phát sinh nhiều tình tiết bất lợi cho Long Sơn PIC bên cạnh đó là công nợ với Công ty Cổ phần Địa ốc Khang Gia/hệ sinh thái của Công ty Cổ phần Địa ốc Khang Gia vẫn chưa có dấu hiệu có thể thu hồi (do chủ sở hữu/người điều hành các công ty này đã chết do covid-19, do đó doanh nghiệp gần như ngừng hoạt động gây khó khăn cho Công ty trong công tác thu hồi..)

Vì những khó khăn, hạn chế trong công tác thu hồi vốn như trên nên trong năm Công ty không triển khai đầu tư dự án mới, mà tiếp tục tập trung tái cơ cấu các khoản

mục đầu tư, thực hiện tìm kiếm đối tác và các thủ tục thoái vốn tại các đơn vị hoạt động không hiệu quả, các dự án chậm triển khai, tập trung toàn bộ nguồn lực tài chính để phục vụ công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiến tới thực hiện đầu tư Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.

2. Về tiền lương, thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên HĐQT năm 2023

Công ty thực hiện chi trả theo mức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua (*Chi tiết về tiền lương, thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên HĐQT năm 2023 nêu tại Mục 7.2 Thuyết minh Báo cáo Tài chính năm 2023 được kiểm toán đã công bố thông tin và gửi kèm trong Tài liệu Đại hội*).

3. Các cuộc họp của HĐQT và các Quyết định/Nghị quyết của HĐQT

Trong năm 2023, HĐQT tổ chức 04 cuộc họp định kỳ với hình thức họp trực tiếp và/hoặc trực tuyến theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và có tổ chức thêm các cuộc họp bất thường theo thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT trong năm 2023 đã ban hành 10 Quyết định/Nghị quyết, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày, tháng	Nội dung
1	05/NQ-HĐQT	10/01/2023	Nghị quyết v/v thông qua phương án/nguồn chi cho NLD, TV.HĐQT và TV.BKS Công ty nhân dịp Tết Nguyên đán Quý Mão năm 2023
2	08/NQ-HĐQT	14/03/2023	Nghị quyết v/v phê duyệt một số chỉ tiêu kế hoạch SXKD và Đầu tư năm 2023 của Công ty Long Sơn PIC để phục vụ Báo cáo của Người đại diện phần vốn góp cho cổ đông lớn
3	11/NQ-HĐQT	18/4/2023	Nghị quyết v/v thông qua Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
4	12/QĐ-HĐQT	18/4/2023	Quyết định v/v gia hạn thời gian tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
5	15/NQ-HĐQT	19/5/2023	Nghị quyết v/v thông qua tài liệu và công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của PVC – Bình Sơn
6	18/NQ-HĐQT	23/5/2023	Nghị quyết v/v thông qua Dự thảo tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
7	37/NQ-HĐQT	23/6/2023	Nghị quyết v/v thông qua các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của PVC – Bình Sơn
8	38/NQ-HĐQT	23/6/2023	Nghị quyết v/v thông qua đề cử bổ sung nhân sự thành viên HĐQT và thành viên BKS Công ty PVC – Bình Sơn nhiệm kỳ 2023-2028
9	41/NQ-HĐQT	05/7/2023	Nghị quyết v/v lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập và ký hợp đồng dịch vụ kiểm toán BCTC năm 2023 của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn
10	45/NQ-HĐQT	20/12/2023	Nghị quyết v/v thông qua các nội dung trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2023 của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC-SG)



4. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: **Không có**

5. Hoạt động của các tiểu ban khác thuộc HĐQT

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn không thành lập các tiểu ban.

II. Kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024:

Trên cơ sở kết quả đạt được năm 2023 và dự báo tình hình thị trường trong thời gian tới, Hội đồng quản trị đưa ra kế hoạch hoạt động chính trong năm 2024 cụ thể như sau:

- Tập trung chỉ đạo triển khai để hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án, ưu tiên sử dụng các nguồn lực của Công ty để thực hiện đầu tư dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tại xã Long Sơn, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với Tổng Giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2024, một số chỉ tiêu chính cụ thể như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2024 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	23,967	22,098
2	Lợi nhuận trước thuế	0,896	2,338
3	Thuế TNDN	0,364	0,467
4	Lợi nhuận sau thuế	0,532	1,870

- Tiếp tục tăng cường công tác kiểm tra, giám sát thực hiện các quy chế, quy định, tính minh bạch trong mọi mặt hoạt động của Công ty, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và quyền lợi hợp pháp của tất cả các cổ đông của công ty.

- Hội đồng quản trị cam kết thực hiện đầy đủ các trách nhiệm lãnh đạo, chỉ đạo theo đúng chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

Trân trọng!

Nơi nhận :

- ĐHĐCĐ (B/c);
- Lưu: TK HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Lê Bá Thọ



BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Căn cứ kế hoạch SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua và tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023;

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("Long Sơn PIC") báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD:

Trong năm 2023, Long Sơn PIC tiếp tục tập trung tái cơ cấu lại các khoản mục đầu tư, thực hiện các thủ tục để thoái vốn tại các đơn vị hoạt động không hiệu quả, các dự án chậm triển khai, tập trung toàn bộ các nguồn lực để hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, không triển khai đầu tư dự án mới. Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty đạt được trên các mặt cụ thể như sau:

1. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư:

1.1 Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn:

a. Thông tin chung về dự án

- Địa điểm: xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.
- Quy mô: tổng diện tích 850ha.
- Tổng mức đầu tư điều chỉnh giai đoạn 1 (tạm tính): 11.759 tỷ đồng.
- Vai trò của Long Sơn PIC tại Dự án: Chủ đầu tư.

b. Tình hình thực hiện Dự án:

- Sau khi có Giấy chứng nhận đầu tư, song song với việc triển khai và hoàn thành một số công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư, Long Sơn PIC cũng đã ký kết các Văn bản thỏa thuận V/v cho thuê lại đất với Tập đoàn Dầu khí Việt Nam để đầu tư dự án Nhà máy lọc dầu số 3 và với Công ty TNHH Kho ngầm Xăng dầu Dầu khí Việt Nam (PVOS) để đầu tư dự án Kho ngầm xăng dầu. Tuy nhiên do Tập đoàn Dầu khí Việt Nam chưa tìm kiếm được đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai dự án Nhà máy Lọc dầu số 3 và PVOS chưa thu xếp được nguồn vốn để triển khai dự án Kho ngầm xăng dầu nên đến nay dự án KCN Dầu khí Long Sơn vẫn chưa triển khai được công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

- Ngày 14/10/2015, Thủ tướng chính phủ đã ban hành Quyết định số 1749/QĐ-TTg phê duyệt chiến lược phát triển Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, theo đó đã điều chỉnh thời gian xem xét đầu tư Nhà máy lọc dầu số 3 (hạng mục chính của KCN Dầu khí Long Sơn) qua giai đoạn sau năm 2030. Đây là nguyên nhân khách quan chủ yếu dẫn đến việc Dự án đến nay vẫn chưa được triển khai.

- Tại Quyết định số 1623/QĐ-TTg ngày 25/10/2017, Thủ tướng chính phủ đã đồng ý loại dự án Nhà máy lọc dầu số 3 khỏi Quy hoạch phát triển ngành Dầu khí Việt Nam giai đoạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2035. Ngay sau khi có chủ trương của Chính phủ, Long Sơn PIC đã gấp rút nghiên cứu và làm việc với các Sở ngành của

tỉnh BR-VT đề xuất UBND tỉnh xem xét điều chỉnh tính chất, chức năng KCN Dầu khí Long Sơn phù hợp với định hướng phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh BR-VT. Đến năm 2019, Dự án đã cơ bản được Chính phủ chấp thuận chủ trương điều chỉnh tính chất, cơ cấu ngành nghề của khu công nghiệp tại Thông báo kết luận số 245/TB-VPCP ngày 15/7/2019 của Văn phòng chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng tại cuộc họp về việc thu hồi và chuyển đổi ngành nghề thu hút đầu tư vào KCN Dầu khí Long Sơn, tỉnh BR-VT.

- Tại Quyết định số 893/QĐ-TTg ngày 26/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể về năng lượng quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 2050 và Dự thảo Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tổng thể năng lượng được Bộ Công Thương xin ý kiến tại Công văn số 5890/BCT-DKT ngày 28/8/2023: *Giai đoạn 2026 - 2030 dự kiến mở rộng/xây mới Tổ hợp lọc hóa dầu và kho dự trữ quốc gia dầu thô, sản phẩm xăng dầu (1 - 3 dự án) với tổng công suất khoảng 15-20 triệu tấn/năm tại Khu vực Nam Trung Bộ/Đông Nam Bộ (Phước Yên, Bà Rịa - Vũng Tàu...)* như vậy mục tiêu của Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn là không thay đổi so với ban đầu (Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Dầu khí Long Sơn) và chỉ xem xét thay đổi (nếu có) tính chất, chức năng, ngành nghề thu hút đầu tư trong Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, và với thông tin này thì ngành nghề thu hút tại Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn sẽ được xác định tại bước điều chỉnh dự án và phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 của khu công nghiệp.

- Tại ĐHCĐ thường niên năm 2023, Đại hội đã thông qua việc tiếp tục thực hiện phương án tăng vốn điều lệ từ 827,222 tỷ đồng lên 1.761,455 tỷ đồng để đảm bảo vốn đầu tư xây dựng dự án và năng lực tài chính theo quy định. Hiện Quy hoạch phát triển KTXH tỉnh BRVT thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt là cơ sở triển khai thực hiện dự án đầu tư và tăng vốn cho dự án.

- Long Sơn PIC đã và đang tập trung làm việc với các Sở ngành, UBND tỉnh BR-VT để thực hiện, hoàn thiện các thủ tục theo quy định về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, điều chỉnh dự án KCN Dầu khí Long Sơn phù hợp với các quy định hiện hành của nhà nước.

c. Khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án năm 2023:

Hiện nay Quy hoạch tỉnh BRVT thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn 2050 đã được phê duyệt trong đó xác định Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn với quy mô 850 ha là dự án trọng điểm giai đoạn 2024-2030. Với tính chất là khu công nghiệp đặc thù, được hình thành phục vụ nhà máy lọc dầu do vậy quá trình triển khai đầu tư dự án KCN phụ thuộc rất nhiều vào kế hoạch triển khai nhà máy lọc dầu của PVN (tiến độ, phạm vi sử dụng đất, quy hoạch phân khu, phương án kinh doanh...). Trong thời gian tới theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Công thương, UBND tỉnh BRVT, PVN và Long Sơn PIC sẽ làm việc thống nhất làm cơ sở triển khai thực hiện dự án.

- Việc điều chỉnh dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ do vậy quy trình thực hiện sẽ mất nhiều thời gian, do phụ thuộc góp ý của nhiều Bộ ngành trung ương.

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

a. Thông tin dự án

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

- Quy mô: Tổng diện tích đất 3.394,6 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 33.634,6m² bao gồm khối căn hộ 28 tầng (180 căn, 13.769m² sàn thương phẩm), khối thương mại 6 tầng (5.574m² sàn thương phẩm) và 2 tầng hầm.

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

- Chủ đầu tư dự án là: Công ty CP Tập đoàn Khang Thông (“Khang Thông”)

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

b. Tình hình thực hiện dự án:

- Công tác đầu tư xây dựng: Dự án đã hoàn thành công tác thi công, được nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 4/2019. Thực hiện chức năng Nhà điều hành dự án, Long Sơn PIC đã hoàn thành công tác quyết toán chi phí đầu tư xây dựng và được Hợp doanh phê duyệt. Hiện nay, Công ty đang yêu cầu/khởi kiện Công ty Khang Thông (Chủ đầu tư dự án) thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án làm cơ sở cấp xin Giấy chủ quyền cho 180 căn hộ và hơn 5.500 m² sàn trung tâm thương mại.

- Công tác kinh doanh, khai thác:

+ Đối với khối căn hộ: Công ty đã chuyển nhượng hợp đồng mua bán được 133/180 căn hộ của dự án. Đối với 47 căn hộ còn lại hiện Công ty chưa có kế hoạch bán tiếp do vướng thủ tục pháp lý để bán theo quy định của pháp luật, tạm thời để tăng nguồn thu cho Công ty nên tiến hành cho thuê với tổng doanh thu (chưa bao gồm VAT) là 240.000.000 đồng/tháng.

+ Đối với khối TTTM: Hiện nay đã cho thuê được 5/6 sàn TTTM tòa nhà với giá cho thuê (chưa bao gồm VAT) là: 688.000.000 đồng/tháng.

- Công tác khởi kiện Khang Thông (Chủ đầu tư dự án) liên quan tới nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất dự án:

+ Nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh thuộc trách nhiệm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông (Chủ đầu tư dự án), Long Sơn PIC đã có nhiều cuộc họp và văn bản yêu cầu Khang Thông hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước để làm thủ tục xin cấp Giấy chủ quyền cho các khách hàng, tuy nhiên Công ty Khang Thông viện lý do hiện đang gặp khó khăn tài chính, không có khả năng đóng thuế, đang thuộc diện bị phong tỏa hóa đơn do nợ thuế kéo dài,... nên không hợp tác để giải quyết vướng mắc.

+ Ngày 16/8/2023, Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh, TP.HCM đã có Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 1579/2023/QĐST-KDTM theo đó chuyển hồ sơ vụ kiện cho tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nơi Công ty Khang Thông đặt trụ sở) để tiếp tục giải quyết.

+ Theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An hiện nay Hợp doanh (Long Sơn PIC, PVC-IC) đang tiến hành bổ sung tài liệu cho vụ kiện (đo đạc, thẩm định/định giá khu đất tại thời điểm hiện tại làm cơ sở xác định số tiền phải nộp cho nhà nước để chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại dự án).

c. Khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án:

- Thời gian thực hiện dự án đã hơn 14 năm (theo kế hoạch ban đầu là hơn 3 năm) dẫn đến tăng chi phí xây dựng, chi phí vốn, sản phẩm dự án còn tồn đọng chưa tiêu thụ hết... dẫn đến dự án không hiệu quả.

- Hồ sơ pháp lý của dự án sau khi đã bàn giao đưa vào sử dụng hiện không đủ điều kiện để chuyển nhượng nên giá trị hàng tồn kho lớn, bên cạnh đó hồ sơ pháp lý của dự án không đầy đủ là một nguyên nhân dẫn đến việc cho thuê TTTM khó khăn do yêu cầu của một số khách hàng liên quan tới pháp lý chủ sở hữu tài sản.

- Tình hình thị trường cho thuê TTTM tiếp tục diễn biến không thuận lợi, thị trường chưa thể hồi phục hoàn toàn sau khi bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid19 đến sự cạnh tranh gay gắt trong phân khúc sàn thương mại cho thuê tại khu vực TP.HCM nói chung và Quận 7 nói riêng. Hiện nay, giá cho thuê trung tâm thương mại đã hạ xuống thấp phương án kinh doanh ban đầu nhưng vẫn khó tìm kiếm khách để cho thuê. Tại thời điểm hiện tại còn sàn tầng 02 (900m²) đã bỏ trống 5 tháng nhưng chưa tìm được khách thuê.

- Khang Thông không hợp tác để giải quyết vướng mắc về nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án, cũng như từ chối các nghĩa vụ Chủ đầu tư đối với các pháp lý khác của Dự án.

1.3 Dự án Khu dân cư thương mại Tương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương:

- Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp thuộc địa bàn 02 xã Tương Bình Hiệp và xã Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Công ty CP Đầu tư Thương mại Á Châu (“Á Châu”) làm Chủ đầu tư với quy mô 306.348,6 m². Để triển khai dự án, Á Châu đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (nay là Công ty CP Vạn Khởi Thành – “VKT”). VKT sau đó đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án với Long Sơn PIC và Công ty CP Đầu tư Hạ tầng & Đô thị Dầu khí (“PETROLAND”), theo đó tổng mức đầu tư dự án tạm tính (chưa bao gồm lãi vay) là 465 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của dự án là 146 tỷ đồng (chiếm khoảng 31,4% tổng mức đầu tư), phần còn lại là vốn vay và vốn huy động. Vốn chủ sở hữu được phân bổ cho các Bên trong hợp doanh cụ thể như sau:

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

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

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

- Ngày 27/10/2022, trên cơ sở chủ trì của Long Sơn PIC đại diện Petroland (nay đổi tên là VICTORY), đơn vị tư vấn luật của Long Sơn PIC đã tiến hành họp để thống nhất phương án khởi kiện. Tiếp theo đó, VICTORY đã tiến hành khởi kiện Vạn Khởi Thành ra

tòa án nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một. Hiện nay, các bên liên quan đã tiến hành hòa giải lần 2 theo thủ tục tố tụng nhưng vẫn chưa đi đến thống nhất phương án hoàn trả vốn góp của Vạn Khởi Thành.

1.4 Dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc

a. Thông tin dự án

- Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Đăng Đạo, phường Đại Phúc, Tp. Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất 4.767,0 m²; quy mô xây dựng: 14 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật mái với tổng diện tích sàn xây dựng là 24.255 m².
- Tổng mức đầu tư dự án chưa bao gồm lãi vay là 302 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 40% tổng mức đầu tư, phần còn lại là vốn huy động và vốn vay.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí Kinh Bắc (PVC-Kinh Bắc).
- Long Sơn PIC tham gia Hợp tác đầu tư với Công ty PVC-Kinh Bắc với tỷ lệ 50% vốn chủ sở hữu. Long Sơn PIC đã góp 17,55 tỷ đồng (bằng 50% giá trị quyền sử dụng đất của Dự án).

b. Tình hình thực hiện Dự án:

- Hợp doanh Long Sơn PIC và PVC-Kinh Bắc đã hoàn thành đấu giá quyền sử dụng đất Khu Đất Dự Án và đã được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc sau đó đã được UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận phê duyệt chuyển đổi mục tiêu và quy mô thành “Dự án Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp gồm Trung tâm thương mại, Văn phòng và Chung cư cho thuê”.

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

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

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

- Mặc dù Long Sơn PIC đã rất nỗ lực ngăn chặn việc thi hành bản án giữa PVcombank và PVC-KBC với việc gửi các công văn thông báo vi phạm và đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, yêu cầu tòa án công nhận Long Sơn PIC là đồng sở hữu khu đất và là người có nghĩa vụ liên quan, ... nhưng tới ngày 06/10/2023 Cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh vẫn tiếp tục trả đơn đề nghị hoãn thi hành án (lần 2) với lý do tài liệu

Long Sơn PIC cung cấp không có căn cứ để hoãn thi hành án. Và ngày 02/11/2023, Cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh đã ra quyết định tiếp tục thi hành án giữa VAMC (đơn vị được PVcombank ủy quyền) và PVC-KBC. Tuy nhiên, Long Sơn PIC vẫn sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tại dự án.

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

a. Công tác thoái vốn tại PVC Bình Sơn:

Tại PVC-Bình Sơn, hiện Long Sơn PIC đang sở hữu 17.128.775 cổ phần, tương đương 171.128.775.000 đồng theo mệnh giá (chiếm 48,86% vốn điều lệ của PVC-Bình Sơn). Công ty đã ký Hợp đồng ủy quyền cho Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (“Petrocons”) triển khai các công việc để thoái toàn bộ phần vốn góp tại PVC-Bình Sơn. Công ty cũng đã có văn bản gửi Petrocons thông báo V/v đã HĐQT phê duyệt phương án thoái vốn của Long Sơn PIC tại PVC-Bình Sơn và đồng ý với phương án thoái vốn do PSI lập cho Long Sơn PIC. Cụ thể thông qua phương thức chuyển nhượng “Chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư/Thỏa thuận trực tiếp với nhà đầu tư” và giá khởi điểm/chuyển nhượng tối thiểu là 12.415 đồng/cổ phần. Công ty cũng đã tích cực hợp tác, phối hợp trong quá trình hoàn thiện hồ sơ hồ sơ chào bán/thoái vốn tại PVC-Bình Sơn để Petrocons phát hành. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay việc thoái vốn vẫn chưa hoàn thành.

Trên cơ sở phân tích, đánh giá thực trạng vốn góp của Long Sơn PIC tại PVC-Bình Sơn, thì việc Long Sơn PIC thoái toàn bộ vốn góp tại doanh nghiệp này là cần thiết trong giai đoạn hiện nay để Công ty tập trung nguồn vốn để triển khai các dự án mới, trong đó trọng tâm là Khu công nghiệp Long Sơn; hoàn nhập khoản dự phòng đã trích lập cho khoản đầu tư vào PVC-Bình Sơn trong những năm vừa qua. Việc thoái phần vốn góp của Long Sơn PIC tại PVC-Bình Sơn sẽ tiến hành song song cùng với Petrocons (theo ủy quyền đã ký kết) hoặc tiến hành độc lập trong trường hợp Petrocons không thực hiện thành công.

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

Công nợ còn phải thu PVNC liên quan tới việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí 12/9: Đây là khoản công nợ thu hồi hàng tháng trong thời hạn 15 năm (180 kỳ). Mặc dù có thời điểm thanh toán chậm tiến độ nhưng tính đến thời điểm hiện nay, Vissai (là đơn vị nhận chuyển nhượng vốn góp từ PVNC) đang thực hiện thanh toán lũy kế tiền hàng tháng cơ bản gần đủ theo số lượng kỳ hạn (với số tiền mỗi kỳ là 512.158.079 đồng/tháng). Đối với số tiền còn chậm thanh toán, chưa thanh toán đủ theo số lượng kỳ hạn, Long Sơn PIC đã và đang có nhiều văn bản gửi PVNC đôn đốc Hoàng Phát Vissai trả nợ, đồng thời có các văn bản đề nghị Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (“Petrocons”) phối hợp công tác thu hồi và Petrocons chuyển trả Long Sơn PIC theo đúng thỏa thuận khi nhận được tiền thanh toán từ Hoàng Phát Vissai. Đến 31/12/2023, số dư nợ phải thu PVNC còn lại là 69,393 tỷ đồng/104,92 tỷ đồng tổng số phải thu ban đầu. Tổng số tiền Vissai đã thanh toán là 35,527 tỷ đồng. Trong số này, Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (pháp nhân nhận tiền từ Vissai) đang còn chậm chuyển hoàn trả Long Sơn PIC số tiền 6,589 tỷ đồng. Công ty đang tích cực đôn đốc để sớm thu hồi dứt điểm khoản này.

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

Đối với các khoản công nợ này, sau nhiều nỗ lực làm việc với các bên liên quan nhưng không đạt kết quả, thậm chí thời gian gần đây không thể liên lạc được, Công ty đã tiến hành khởi kiện Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia để thu hồi khoản công nợ liên quan đến các hợp đồng bán căn hộ trả chậm cho Công ty Khang Gia tại dự án Chung cư Khang Gia Gò Vấp và Khang Gia Tân Hương, các hợp đồng bán vật tư trả chậm cho Công ty Khang Gia; Khởi kiện Công ty TNHH Siêu Thành để thu hồi khoản

vốn góp vào dự án Chung cư Nam An, quận Bình Tân. Hiện Tòa án Nhân dân quận 10 và Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức đang thụ lý các hồ sơ khởi kiện nêu trên.

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

Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh thực tế, đến nay Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với tổng số tiền lũy kế là 20,719 tỷ đồng.

d. Công tác thoái vốn tại các công ty góp vốn:

Hoạt động của các công ty mà Long Sơn PIC tham gia góp vốn điều lệ (PVC-Sài Gòn, PVC-Metal, PVC-Kinh Bắc, Khách sạn Lam Kinh) thời gian vừa qua đều không hiệu quả, thua lỗ, âm vốn điều lệ hoặc gần như dừng hoạt động. Long Sơn PIC đã và đang tiến hành đánh giá lại các khoản đầu tư để trích lập theo quy định (đến nay đã trích lập dự phòng lũy kế với tổng số tiền là 112,404 tỷ đồng). Công ty vẫn đang nỗ lực tìm kiếm đối tác quan tâm để thực hiện thoái phần vốn góp tại các công ty này sớm nhất có thể.

2. Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 - Các chỉ tiêu chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỉ lệ hoàn thành KH (%)
1	Tổng doanh thu bán hàng CCDV và hoạt động tài chính	50,174	23,967	47,77%
2	Lợi nhuận trước thuế	0,499	0,896	179,51%
3	Thuế TNDN	0,099	0,364	364,45%
4	Lợi nhuận sau thuế	0,399	0,532	133,27%

3. Đánh giá nguyên nhân ảnh hưởng tới kết quả SXKD năm 2023

Trong năm 2023, kết quả SXKD của Long Sơn PIC có tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch năm 2023 còn thấp do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Trong năm Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng rủi ro đối với một số khoản công nợ phải thu khó đòi dẫn tới chi phí tăng lên và lợi nhuận của Công ty giảm đi khoản tương ứng.
- Chưa bán/chuyển nhượng được số căn hộ còn lại tại chung cư Huỳnh Tấn Phát (47 căn hộ) và dự án SWANBAY (24 căn hộ) theo kế hoạch.
- Hoạt động thu hồi công nợ, thoái vốn góp tại các doanh nghiệp/dự án chưa đạt hiệu, kết quả như kế hoạch kỳ vọng. Các vụ khởi kiện mà Long Sơn PIC theo đuổi để kỳ vọng thu hồi công nợ, vốn góp vẫn chưa có kết quả cuối cùng, phát sinh nhiều tình tiết bất lợi cho Long Sơn PIC, bên cạnh đó là công nợ với Công ty Cổ phần Địa ốc Khang Gia/hệ sinh thái của Công ty Cổ phần Địa ốc Khang Gia vẫn chưa thể thu hồi.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Trên cơ sở kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 dự báo triển vọng kinh tế năm 2024, thì trong năm 2024 Long Sơn PIC sẽ tập trung ưu tiên bảo toàn vốn, tích cực thu hồi công nợ và thoái vốn tại các công ty/dự án đã tham gia góp vốn nhưng hoạt động không hiệu quả; Tập trung dự án trọng tâm là Khu công nghiệp Long Sơn với chỉ tiêu kế hoạch và nhiệm vụ trọng tâm cụ thể như sau:

I. Các chỉ tiêu chủ yếu:

STT	Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2024 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	23,967	22,098
2	Lợi nhuận trước thuế	0,896	2,338
3	Thuế TNDN	0,364	0,467
4	Lợi nhuận sau thuế	0,532	1,870

II. Nhiệm vụ trọng tâm

Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2024 là việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 827,222 tỷ đồng lên 1.761,455 tỷ đồng để thực hiện dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn theo quy định đầu tư của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các quy định pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm khác, nội dung chính cụ thể như sau:

1. Đối với dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn:

- Tiếp tục phối hợp với UBND Tỉnh, các Sở ngành tỉnh BR-VT để thực hiện hoàn thành thủ tục pháp lý Dự án với vai trò Long Sơn PIC tiếp tục là Chủ đầu tư dự án.

- Thực hiện thủ tục tăng Vốn điều lệ của Công ty theo như phương án trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý, thủ tục nội bộ và các công việc cần thiết giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án/thực hiện đầu tư dự án phù hợp tình hình thực tế và tuân thủ quy định pháp luật, điều lệ, quy chế/quy định nội bộ của Công ty.

- Triển khai các công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án KCN Dầu khí Long Sơn sau khi hoàn thành các thủ tục pháp lý Dự án. Với kế hoạch triển khai cụ thể như sau:

- Lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000;
- Đo vẽ bản đồ địa chính và khái toán chi phí BTGPMB;
- Lập dự án đầu tư/dự án đầu tư điều chỉnh;
- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Rà phá bom mìn và vật nổ;
- Ký quỹ đầu tư.
- Triển khai công tác thỏa thuận/đền bù GPMB và san lấp mặt bằng;
- Hoàn thiện cơ sở hạ tầng và nhân sự Ban điều hành dự án.

2. Đối với dự án Long Sơn Building:

- Tiếp tục vụ việc khởi kiện Công ty Khang Thông, yêu cầu Khang Thông hoàn thành chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho Dự án để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chủ quyền sở hữu căn hộ và các sản TTTM và thực hiện các cam kết theo Hợp đồng BCC.

- Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, bầu Ban quản trị nhà Chung cư và bàn giao quỹ bảo trì cho Ban quản trị tòa nhà.

- Ưu tiên bán toàn bộ sở hữu của Long Sơn PIC tại dự án để thu hồi vốn đầu tư ngay khi đủ điều kiện pháp lý hoặc tìm kiếm đối tác chuyển nhượng toàn bộ quyền/sở hữu của Long Sơn PIC tại Dự án.

3. Đối với dự án SWANBAY, Đồng Nai (24 căn hộ):

Chuyển nhượng toàn bộ số lượng căn hộ sở hữu tại dự án khi thị trường thuận lợi.

4. Công tác thu hồi công nợ từ nguồn VISSAI thanh toán:

Tích cực đôn đốc Petrocons trong công tác thu hồi đối với khoản công nợ từ nguồn VISSAI thanh toán khoản chuyển nhượng vốn góp tại PVNC. Tập trung đôn đốc thu hồi để cản trừ công nợ phải thu PVNC, yêu cầu thanh toán đúng hạn đối với khoản công nợ còn lại theo đúng thỏa thuận.

5. Công tác thu hồi vốn góp tại doanh nghiệp/dự án:

Tìm kiếm đối tác đủ năng lực và triển khai kế hoạch thoái vốn tại các doanh nghiệp Công ty đang tham gia góp vốn như: PVC-Bình Sơn, PVC-SG, PVC- Metal, PVC-Kinh Bắc và Công ty CP Khách sạn Lam Kinh.

6. Đối với dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc, Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp, các khoản công nợ liên quan đến Công ty Khang Gia, Công ty Nam Long, Công ty Siêu Thành:

Tiếp tục phối hợp với cơ quan chức năng (Tòa án, Cơ quan Cảnh sát điều tra) trong việc xử lý sai phạm của các bên liên quan để thu hồi tiền và tài sản bị chiếm dụng bất hợp pháp về cho Long Sơn PIC.

7. Tìm kiếm cơ hội đầu tư/hợp tác đầu tư các dự án:

Long Sơn PIC nghiên cứu đầu tư 01 Khu công nghiệp/Nhà ở xã hội/khu đô thị theo hình thức tham gia góp vốn/thành lập doanh nghiệp dự án.

Trên đây là Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 trình ĐHCĐ thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Công Trung

C.P



**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

Kính thưa: Đại hội đồng Cổ đông,

Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát ("BKS") được qui định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn ("Công ty") đã được Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thông qua;
- Căn cứ theo Quy chế hoạt động của BKS Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của BKS năm 2023.

Ban kiểm soát ("BKS") Công ty báo cáo trước ĐHĐCĐ kết quả kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty trong năm 2023 và định hướng kế hoạch hoạt động năm 2024 với các nội dung sau:

I. Hoạt động BKS trong năm 2023

1.1. Cơ cấu thành viên BKS

ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 đã thông qua việc miễn nhiệm, bầu bổ sung các thành viên BKS nhiệm kỳ 2022 – 2027, theo đó thành phần BKS Công ty hiện tại bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Lê Anh Đức	Trưởng ban	Được Bầu là Thành viên BKS theo Nghị quyết số 32/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/6/2023 và được bầu làm trưởng BKS từ 03/07/2023 theo Biên bản họp BKS số 01/BB-BKS ngày 03/07/2023.
2	Lê Huy	Thành viên	Thôi giữ vị trí Trưởng BKS từ ngày 03/07/2023 theo Biên bản họp BKS số 01/BB-BKS ngày 03/07/2023, tiếp tục làm thành viên BKS.
3	Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên	

1.2. Hoạt động của BKS

Trong năm 2023, BKS tổ chức 02 buổi họp thường kỳ và các buổi trao đổi, thảo luận, thống nhất một số nội dung hoạt động của BKS, các vấn đề phát sinh cũng như trao đổi công tác chuyên môn với sự tham gia của đầy đủ các thành viên BKS. Tổng kết nội dung chính trong các cuộc họp của BKS trong năm 2023 như sau:

- Lên kế hoạch thực hiện các công việc BKS trong năm 2023;
- Tổ chức cuộc họp bầu Trưởng BKS;
- Thống nhất cách thức giám sát, phối hợp với các bộ phận trong Công ty và với các bộ phận khác trong hệ thống;

- Rà soát các công việc đã được thống nhất và phân công giữa các thành viên.

Ngoài ra đại diện BKS cũng tham gia các cuộc họp trực tiếp của HĐQT để nắm bắt kịp thời các định hướng, chỉ đạo của HĐQT về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, đóng góp ý kiến về các vấn đề thuộc chức năng, nhiệm vụ của BKS. BKS đã thực hiện kiểm soát đối với các hoạt động của Công ty trong năm 2023 cụ thể như sau:

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết/Quyết định của HĐQT, giám sát việc chấp hành pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế, quy trình của Công ty;

- Thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh định kỳ, BCTC năm 2023, BCTC bán niên năm 2023, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT;

- Đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và đề xuất kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ;

- Thực hiện trao đổi với kiểm toán độc lập, kiểm toán nội bộ về kết quả kiểm toán và các vấn đề cần quan tâm trong hệ thống kiểm soát nội bộ;

- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh ("SXKD"), công tác quản lý, điều hành chung trong năm 2023;

- Đưa ra kiến nghị với HĐQT/Ban Tổng giám đốc về quản trị, điều hành của Công ty.

1.3 Thủ lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát

Công ty đã thực hiện chi trả theo mức đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 thông qua (*Chi tiết tại Mục 7.2 Thuyết minh Báo cáo Tài chính năm 2023 được kiểm toán đã công bố thông tin và gửi kèm trong Tài liệu Đại hội*).

1.4. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: **Không có**.

II. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT

HĐQT đã thực hiện đầy đủ các cuộc họp định kỳ cũng như kịp thời lấy ý kiến các nội dung theo thẩm quyền bằng văn bản để thống nhất, định hướng phát triển và chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo tính kịp thời, phù hợp thực tiễn. Các phiên họp HĐQT có số lượng các thành viên tham gia đảm bảo theo đúng quy định, nội dung các cuộc họp được ghi chép đầy đủ, phản ánh đúng diễn biến cuộc họp và được lưu trữ tại Công ty.

Các vấn đề thông qua trong các cuộc họp hay lấy ý kiến các nội dung theo thẩm quyền bằng văn bản đều được ban hành bằng các Nghị quyết/Quyết định để giao nhiệm vụ cho Ban điều hành. Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT được ban hành đúng chức năng, quyền hạn và phù hợp với Nghị quyết của ĐHĐCĐ, tuân thủ Luật Doanh nghiệp cũng như các quy định hiện hành của pháp luật.

HĐQT đã thực hiện chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ;

Các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm, phát huy được vai trò quản lý, điều hành doanh nghiệp.

III. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc (“TGD”)

Ban TGD đã chỉ đạo Công ty triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, nỗ lực duy trì hoạt động kinh doanh của Công ty trong bối cảnh thị trường khó khăn; chủ động lập kế hoạch quản lý, điều hành kinh doanh, phát huy hiệu quả bộ máy tổ chức và quản lý doanh nghiệp;

Ban TGD và các cán bộ quản lý nghiêm túc tuân thủ các quy định về công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

IV. Sự phối hợp hoạt động của BKS với HĐQT/Ban điều hành và cổ đông

BKS nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát;

BKS được mời tham dự và có ý kiến tại các cuộc họp HĐQT, các báo cáo, tài liệu và thông tin về các cuộc họp và các nội dung liên quan được cung cấp cho BKS một cách đầy đủ, kịp thời.

Trong năm 2023, Ban kiểm soát không nhận được kiến nghị hoặc yêu cầu kiểm tra nào của cổ đông đối với hoạt động của HĐQT, Ban điều hành và cán bộ quản lý trong Công ty.

V. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính năm 2023 của Công ty:

5.1. Tình hình thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2023 theo NQĐHCD	Thực hiện 2023	
				Giá trị	Số với KH 2023
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	50,174	23,967	47,77%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	0,499	0,896	179,51%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	0,399	0,532	133,27%
4	Chia cổ tức	Tỷ đồng	0	0	-

5.2. Về Báo cáo tài chính năm 2023

Ban kiểm soát đã thực hiện thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam. Theo ý kiến của đơn vị kiểm toán, ngoại trừ ảnh hưởng của các ý kiến kiểm toán ngoại trừ, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Đối với các vấn đề trong ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại BCTC được kiểm toán, Ban TGD đã thực hiện các biện pháp đơn đốc, khởi kiện các đơn vị ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

Chi tiết ý kiến kiểm toán ngoại trừ và cơ sở của các ý kiến này được nêu tại Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.

Ban kiểm soát tóm tắt tình hình tài chính của Công ty năm 2023 như sau:
Tài sản nguồn vốn của Công ty tại thời điểm 31/12/2023

Đơn vị tính: đồng

STT	Diễn giải	Số cuối kỳ (31/12/2023)	Số đầu kỳ (01/01/2023)
	Tài sản		
A	Tài sản ngắn hạn	475.666.931.176	475.205.012.130
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	4.507.672.764	2.876.771.837
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7.500.000.000	9.260.000.000
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	69.702.569.824	80.149.612.380
IV	Tài sản ngắn hạn khác và hàng tồn kho	393.965.688.588	382.918.627.913
B	Tài sản dài hạn	398.734.973.050	398.919.477.908
I	Các khoản phải thu dài hạn	127.218.942.920	127.218.942.920
II	Tài sản cố định	4.062.369.976	5.157.097.180
III	Bất động sản đầu tư	60.212.757.733	62.949.701.261
IV	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	57.842.177.829	48.107.508.678
V	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	140.852.749.723	145.387.489.997
VI	Tài sản dài hạn khác	8.545.974.869	10.098.737.872
	Tổng cộng tài sản	874.401.904.226	874.124.490.038
	Nguồn vốn		
A	Nợ phải trả	49.809.968.125	50.064.688.577
1	Nợ ngắn hạn	49.809.968.125	50.064.688.577
2	Nợ dài hạn	-	-
B	Vốn chủ sở hữu	824.591.936.101	824.059.801.461
1	Vốn điều lệ	827.222.120.000	827.222.120.000
2	Lợi nhuận chưa phân phối	(15.108.428.017)	(15.640.562.657)
3	Quỹ đầu tư phát triển	12.264.138.227	12.264.138.227
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	949.808.972	949.808.972
5	Cổ phiếu quỹ	(735.703.081)	(735.703.081)
	Tổng cộng nguồn vốn	874.401.904.226	874.124.490.038

VI. Phương hướng hoạt động của BKS năm 2024

Trong năm 2024, BKS tiếp tục thực hiện đầy đủ các chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của BKS, với các trọng tâm như sau:

- Giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật và quy định nội bộ Công ty trong công tác quản trị điều hành;

- Giám sát việc thực hiện triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết/Quyết định của HĐQT;
- Thẩm định BCTC quý, 6 tháng và BCTC năm, các báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh định kỳ;
- Giám sát sự phối hợp giữa HĐQT, Ban TGD và BKS;
- Tham gia thảo luận, đóng góp ý kiến tại các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT theo quy định;
- Các nhiệm vụ khác theo quy định.

VII. Kiến nghị

Qua xem xét tình hình hoạt động, số liệu báo cáo tài chính năm 2023, các hồ sơ chứng từ có liên quan đến hoạt động của Công ty do các cán bộ nghiệp vụ cung cấp, và báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam, Ban kiểm soát có một số kiến nghị cụ thể như sau:

- Phối hợp chặt chẽ với đơn vị kiểm toán độc lập trong việc xây dựng phương án và thực hiện khắc phục các ý kiến ngoại trừ được nêu trong Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty;
- Tăng cường công tác quản trị, điều hành, tạo điều kiện để Công ty tiếp tục phát triển ổn định, đạt các chỉ tiêu ĐHĐCĐ giao, đảm bảo lợi ích tối đa cho cổ đông cũng như đảm bảo chế độ cho người lao động;
- Tích cực đôn đốc, yêu cầu các khách hàng, đối tác thanh toán công nợ; đồng thời tiếp tục làm việc, theo đuổi các vụ việc đã khởi kiện ra Tòa án để sớm có phán quyết cuối cùng, từ đó có cơ sở đề nghị thi hành án nhằm thu hồi công nợ sớm nhất có thể cho Công ty;
- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý cần thiết, tạo cơ sở triển khai, thực hiện các dự án trọng điểm của Công ty trong năm 2024;
- Tiếp tục rà soát, điều chỉnh bổ sung, ban hành các quy chế, quy trình nội bộ của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan và thực tiễn hoạt động;
- Nâng cao hiệu quả tổ chức công tác kế toán, đồng thời đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc, các chính sách, chế độ, thể lệ và các quy định của pháp luật hiện hành về tổ chức công tác kế toán tại doanh nghiệp;
- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nội bộ để phát hiện, cảnh báo và đưa ra biện pháp, phương án phòng ngừa rủi ro kịp thời trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trên đây là Báo cáo về kết quả hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát Công ty, kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ Công ty (B/cáo);
- HĐQT, Ban Điều hành;
- Lưu: BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Lê Anh Đức



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN**

Số: 26/TTr-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Tp HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: thông qua Báo cáo Tài chính năm 2023 đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo Tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

(Chi tiết có Báo cáo Tài chính năm 2023 đã được kiểm toán kèm theo Tờ trình)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.



Lê Bá Thọ

**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 31/12/2023

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, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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 - 35

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, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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 31/12/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09/8/2007.

Ngày 25/7/2011 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2011.

Ngày 20/6/2019, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 20/6/2019.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 thay đổi lần thứ 8 ngày 20/6/2019 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 Nguyễn Hồng Hải	Thành viên
Ông Lê Công Trung	Thành viên
Ông Bùi Lê Cao Kế	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Ông Lê Anh Đức	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 03/7/2023)
Ông Lê Huy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 03/7/2023)
	Trưởng ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 03/7/2023)
Bà Đặng Thị Thúy Kiều	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 16/6/2023)
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên

Tổng Giám đốc

Ông Lê Công Trung	Tổng Giám đốc
-------------------	---------------

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, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

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, 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 31/12/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 31/12/2023 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 hiện hành 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



Lê Công Trung
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Số: 106/2024/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 15/3/2024 từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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

Như trình bày tại Thuyết minh số 5.5 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2023, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu khác với giá trị ghi sổ là 89.506.598.295 VND (Tại ngày 01/01/2023 là 89.946.584.886 VND). Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu và đánh giá của Tổng Giám đốc Công ty về khả năng thu hồi của các khoản công nợ trên tại ngày 31/12/2023 và 31/12/2022. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Công ty đã điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 về việc điều chỉnh giảm doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với 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 số tiền 9.765.000.000 VND là chưa phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính và các sai sót. Việc điều chỉnh hồi tố xuất phát từ Quyết định của Tổng Giám đốc ở các năm tài chính trước và đã dẫn đến việc chúng tôi phải đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính của năm tài chính đó. Theo đó, 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 31/12/2023 đang được trình bày thấp hơn số tiền 9.765.000.000 VND (Tại ngày 31/12/2022: 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 được mô tả 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 tại ngày 31/12/2023 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.5 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Khoản công nợ phải thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu Khí 12.9 (nay là Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam 2) được thanh toán thông qua Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí (Petrocons). Khoản công nợ này sẽ được thu hồi trong vòng 15 năm không tính lãi và giải ngân trực tiếp vào tài khoản của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí (Petrocons) để Công ty thu hồi công nợ theo từng lần thanh toán.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Đàm Tuấn Anh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5445-2021-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		475.666.931.176	475.205.012.130
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	4.507.672.764	2.876.771.837
1. Tiền	111		4.507.672.764	2.876.771.837
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	7.500.000.000	9.260.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.500.000.000	9.260.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		69.702.569.824	80.149.612.380
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	25.838.061.288	24.386.743.484
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	31.705.158.946	31.605.629.740
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	32.878.749.614	37.550.165.740
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.6	(20.719.400.024)	(13.392.926.584)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	380.831.541.478	369.356.896.767
1. Hàng tồn kho	141		380.831.541.478	369.356.896.767
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.125.147.110	13.561.731.146
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.125.147.110	13.561.731.146
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		398.734.973.050	398.919.477.908
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		4.062.369.976	5.157.097.180
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	4.062.369.976	5.157.097.180
- Nguyên giá	222		8.906.188.048	8.906.188.048
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.843.818.072)	(3.749.090.868)
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	60.212.757.733	62.949.701.261
1. Nguyên giá	231		68.423.588.321	68.423.588.321
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.210.830.588)	(5.473.887.060)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		57.842.177.829	48.107.508.678
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	57.842.177.829	48.107.508.678
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	140.852.749.723	145.387.489.997
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		(112.317.391.731)	(107.782.651.457)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		8.545.974.869	10.098.737.872
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	8.545.974.869	10.098.737.872
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		874.401.904.226	874.124.490.038

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		49.809.968.125	50.064.688.577
I. Nợ ngắn hạn	310		49.809.968.125	50.064.688.577
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	268.933.011	411.265.484
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	1.816.600.821	1.813.900.821
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	1.351.042.084	984.834.373
4. Phải trả người lao động	314		257.606.746	160.836.832
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	671.432.756	671.432.756
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	-	990.613.800
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	45.444.352.707	45.031.804.511
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		824.591.936.101	824.059.801.461
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	824.591.936.101	824.059.801.461
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		(15.108.428.017)	(15.640.562.657)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(15.640.562.657)	(16.328.829.923)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		532.134.640	688.267.266
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		874.401.904.226	874.124.490.038

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Kim Anh

Phạm Quang Tùng

Lê Công Trung



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	12.303.958.402	7.683.418.524
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		12.303.958.402	7.683.418.524
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.816.367.676	2.816.367.676
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		9.487.590.726	4.867.050.848
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	11.648.974.759	12.861.976.609
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.534.740.274	(709.571.035)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	577.335.930	159.858.498
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	14.997.754.603	16.820.393.921
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		1.026.734.678	1.458.346.073
11. Thu nhập khác	31	6.6	14.000.000	72.000.000
12. Chi phí khác	32	6.6	144.800.000	325.168.190
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(130.800.000)	(253.168.190)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		895.934.678	1.205.177.883
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	363.800.038	516.910.617
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		532.134.640	688.267.266
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	6	8
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	3	8

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Kim Anh

Phạm Quang Tùng

Lê Công Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		895.934.678	1.205.177.883
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		3.831.670.732	3.659.140.567
- Các khoản dự phòng	03		11.861.213.714	10.241.821.304
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(284.532.076)	(363.112.503)
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		16.304.287.048	14.743.027.251
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.611.010.576	(2.232.948.689)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11.474.644.711)	(12.940.992.929)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(10.332.939.791)	(13.803.219.627)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.552.763.003	1.227.575.916
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(339.523.875)	(13.006.558.078)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(2.682.751.454)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.120.000.000)	(29.960.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		16.880.000.000	46.450.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		230.674.652	428.054.175
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.990.674.652	14.235.302.721
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.249.850)	(62.518.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(20.249.850)	(62.518.950)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		1.630.900.927	1.166.225.693
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.876.771.837	1.710.546.144
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	4.507.672.764	2.876.771.837

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Kim Anh

Phạm Quang Tùng

Lê Công Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09/8/2007.

Ngày 25/7/2011 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2011.

Ngày 20/6/2019, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 20/6/2019.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 thay đổi lần thứ 8 ngày 20/6/2019 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 31/12/2023 là 23 người (tại ngày 31/12/2022 là 24 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong 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 31/12/2023

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các Công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích
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%
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Tòa nhà 33, đường Hai Bà Trưng, phường Lê Hồng Phong, tỉnh Quảng 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 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 31/12/2023

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 kỳ 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 niên độ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

Tiền thuê văn phòng trả trước

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả bao gồm chi phí khác được trích trước trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán điện

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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**

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.

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.

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, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền và tương đương tiền**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	828.522.144	885.510.531
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.679.150.620	1.991.261.306
Tổng	4.507.672.764	2.876.771.837

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 (i)	7.500.000.000	7.500.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh	-	-	5.260.000.000	5.260.000.000
Tổng	7.500.000.000	7.500.000.000	9.260.000.000	9.260.000.000

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,0%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

b) Đầu tư vào đơn vị khác	Tỷ lệ		31/12/2023 (VND)			01/01/2023 (VND)		
	Đầu tư vào Công ty liên kết	Đầu tư vào đơn vị khác	Đầu tư vào Công ty liên kết	Đầu tư vào đơn vị khác	Đầu tư vào Công ty liên kết	Đầu tư vào đơn vị khác	Đầu tư vào Công ty liên kết	Đầu tư vào đơn vị khác
Đối tượng đầu tư	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		(47.000.000.277)	185.287.750.000		(47.244.710.003)
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 (*)	46,86%	46,86%	171.287.750.000	(ii)	(33.000.000.277)	171.287.750.000	(ii)	(33.244.710.003)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			67.882.391.454	2.565.000.000	(65.317.391.454)	67.882.391.454	7.344.450.000	(60.537.941.454)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (i)	8,14%	8,14%	28.500.000.000	2.565.000.000	(25.935.000.000)	28.500.000.000	7.344.450.000	(21.155.550.000)
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		(112.317.391.731)	253.170.141.454		(107.782.651.457)

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

- (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 lập Báo cáo tài chính và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.
- (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.

(*) Công ty đã ký hợp đồng ủy quyền cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) 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 (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 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	17.391.771.589	15.940.453.785
Tổng	25.838.061.288	24.386.743.484
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>91.000.000</i>	<i>91.000.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 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	576.961.416	477.432.210
Tổng	31.705.158.946	31.605.629.740

5.5 Phải thu khác

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	32.878.749.614	(11.732.110.325)	37.550.165.740	(7.121.991.848)
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	(1.975.765.062)
<i>Phải thu Công ty TNHH Nam Long - Dự án khu dân cư Nam Long (i)</i>	<i>6.585.883.539</i>	<i>(6.585.883.539)</i>	<i>6.585.883.539</i>	<i>(1.975.765.062)</i>
<i>Phải thu Công ty TNHH Siêu Thành - Dự án chung cư Nam An (ii)</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>-</i>
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư được chia	2.210.534.245	(2.210.534.245)	2.210.534.245	(2.210.534.245)
<i>Công ty Cổ phần Nội ngoại thất Dầu Khí (PVC - Metal)</i>	<i>987.000.000</i>	<i>(987.000.000)</i>	<i>987.000.000</i>	<i>(987.000.000)</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)</i>	<i>1.223.534.245</i>	<i>(1.223.534.245)</i>	<i>1.223.534.245</i>	<i>(1.223.534.245)</i>
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	98.566.027	-	44.708.603	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
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	118.125.760	-	424.592.964	-
Phải thu Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Petrocons)(iv)	6.589.668.320	-	13.319.773.666	-
Phải thu khác	6.335.488.530	(140.000.000)	4.024.189.530	(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 Dầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Tổng	160.097.692.534	(11.732.110.325)	164.769.108.660	(7.121.991.848)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác là các bên liên quan</i>	<i>17.210.534.245</i>	<i>(2.210.534.245)</i>	<i>17.210.534.245</i>	<i>(2.210.534.245)</i>

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

- (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 31/12/2023, 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 31/12/2023, 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 31/12/2023

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

- (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 31/12/2023, VKT đã thực hoàn trả tiền góp vốn cho Công ty với số tiền là 6.000.000.000 VND, số tiền góp vốn còn lại là 42.825.000.000 VND chưa hoàn trả, VKT xin giãn thời hạn thanh toán do gặp khó khăn về tài chính.

Ngày 13/4/2020, Công ty đã có công văn số 99/CV-TGD gửi VKT thông báo về việc do VKT đã nhiều lần không thực hiện theo cam kết đã thống nhất trong Biên bản thỏa thuận giữa 2 bên về việc hoàn lại phần vốn góp của Công ty. Theo đó, Công ty đã đơn phương chấm dứt Biên bản thỏa thuận hoàn lại phần vốn góp. Theo các điều khoản đã thỏa thuận, Công ty sẽ không hoàn trả lại số tiền đặt cọc của VKT và phần vốn góp của Công ty sẽ giữ nguyên giá trị ban đầu, Công ty sẽ tìm đối tác khác có đủ năng lực tài chính để chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án. Đến ngày 31/12/2023, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

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

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

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

Tại ngày 31/12/2023, 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 66.506.598.295 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 31/12/2023, 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.

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, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh**Mẫu số B 09 - DN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2023, 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 66.506.598.295 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 89.506.598.295 VND. (Tại ngày 31/12/2022 là 89.946.584.886 VND).

5.6 Nợ xấu

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (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	20.957.971.123	238.571.099	18.003.045.061	4.610.118.477
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	1.223.534.245	-	1.223.534.245	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	987.000.000	-	987.000.000	-
Ông Trần Mạnh Dũng	140.000.000	-	140.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	91.000.000	-	91.000.000	-
Công ty TNHH Nam Long	6.585.883.539	-	6.585.883.539	4.610.118.477
Các đối tượng khác	11.930.553.339	238.571.099	8.975.627.277	-
<i>Trong đó:</i>	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	-	-	-	140.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	-	-	91.000.000
Công ty TNHH Nam Long	-	-	-	6.585.883.539
Các đối tượng khác	-	-	-	11.930.553.339
Tổng	-	-	-	20.957.971.123

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	369.124.422.533	-	357.649.777.822	-
Hàng hóa bất động sản	11.707.118.945	-	11.707.118.945	-
Tổng	380.831.541.478	-	369.356.896.767	-

- (i) Đến ngày 31/12/2023, 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 sân trung tâm thương mại.

Trong năm 2023, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án tương ứng với tiền lãi phát sinh từ số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp danh căn cứ theo biên bản họp hợp danh ngày 27/12/2019 về việc Công ty được tiếp tục được tính và hưởng chi phí sử dụng vốn tương ứng với số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp danh kể từ ngày 01/01/2020.

5.8 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng (i)	8.428.885.113	9.833.699.301
Chi phí bảo hiểm	-	217.882.044
Chi phí chờ phân bổ khác	117.089.756	47.156.527
Tổng	8.545.974.869	10.098.737.872

- (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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2023	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 31/12/2023	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 01/01/2023	238.272.444	3.333.235.011	177.583.413	3.749.090.868
Tăng trong năm	79.424.148	1.002.737.724	12.565.332	1.094.727.204
Khấu hao trong năm	79.424.148	1.002.737.724	12.565.332	1.094.727.204
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	317.696.592	4.335.972.735	190.148.745	4.843.818.072
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	1.350.210.513	3.776.520.444	30.366.223	5.157.097.180
Tại ngày 31/12/2023	1.270.786.365	2.773.782.720	17.800.891	4.062.369.976

Trong đó: Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2023 là 1.460.708.182 VND (Tại ngày 31/12/2022 là 1.394.708.182 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 01/01/2023	41.782.000	41.782.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	41.782.000	41.782.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2023	41.782.000	41.782.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	41.782.000	41.782.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2023	-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2023 là 41.782.000 VND (Tại ngày 31/12/2022 là 41.782.000 VND).

5.11 Bất động sản đầu tư

	01/01/2023 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2023 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	68.423.588.321	-	-	68.423.588.321
Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)				
Giá trị hao mòn lũy kế	5.473.887.060	2.736.943.528	-	8.210.830.588
Nhà cửa, vật kiến trúc				-
Sàn thương mại chung cư	5.473.887.060	2.736.943.528	-	8.210.830.588
Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)				
Giá trị còn lại	62.949.701.261	(2.736.943.528)	-	60.212.757.733
Nhà cửa, vật kiến trúc				-
Sàn thương mại chung cư	62.949.701.261	(2.736.943.528)	-	60.212.757.733
Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)				

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là sản trung tâm thương mại tại số 1351 Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Mỹ, quận 7, 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 9.423.946.770 VND và 2.736.943.528 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 31/12/2023 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 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	45.571.967.424	35.837.298.273
Tổng	57.842.177.829	48.107.508.678

- (i) Tại ngày 31/12/2023, 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.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Phòng Cháy Phú Thuận	-	-	142.906.320	142.906.320
Các đối tượng khác	268.933.011	268.933.011	268.359.164	268.359.164
Tổng	268.933.011	268.933.011	411.265.484	411.265.484

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ông Nguyễn Việt Anh	1.500.000.000	1.500.000.000
Các đối tượng khác	316.600.821	313.900.821
Tổng	1.816.600.821	1.813.900.821

5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
Phải nộp	984.834.373	718.249.873	352.042.162	1.351.042.084
Thuế thu nhập doanh nghiệp	960.301.533	363.800.038	-	1.324.101.571
Thuế thu nhập cá nhân	15.997.193	351.449.835	349.042.162	18.404.866
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 31/12/2023

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí phải trả khác	671.432.756	671.432.756
Tổng	671.432.756	671.432.756

5.17 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền cho thuê nhận trước	-	990.613.800
Tổng	-	990.613.800

5.18 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	32.632.092	32.255.148
Bảo hiểm xã hội	2.057.031	420.313
Bảo hiểm y tế	1.779.224	1.490.391
Bảo hiểm thất nghiệp	217.843	89.473
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.766.844.037	9.787.093.887
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	575.619.248
Nhận đặt cọc từ cho thuê căn hộ, sản thương mại	7.066.634.380	6.307.093.800
Các khoản phải trả khác	221.893.464	221.442.251
Tổng	45.444.352.707	45.031.804.511

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

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

Lầu 3, tòa nhà Khang Thống, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,
phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.19 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2022	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(16.328.829.923)	823.371.534.195
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	688.267.266	688.267.266
Số dư tại ngày 31/12/2022	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(15.640.562.657)	824.059.801.461
Số dư tại 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 nay	-	-	-	-	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đối tượng	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	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 2023 VND	Năm 2022 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

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	82.574.412	82.574.412
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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 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 31/12/2023

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 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.038.492.096	7.428.374.279
Doanh thu bán điện	265.466.306	255.044.245
Tổng	12.303.958.402	7.683.418.524

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.736.943.528	2.736.943.528
Giá vốn bán điện	79.424.148	79.424.148
Tổng	2.816.367.676	2.816.367.676

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	284.532.076	363.112.503
Lãi tiền ứng vốn cho hợp danh - Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (i)	11.364.442.683	12.498.864.106
Tổng	11.648.974.759	12.861.976.609

(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 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	4.534.740.274	(709.571.035)
Tổng	4.534.740.274	(709.571.035)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng	577.335.930	159.858.498
Chi phí nhân viên	-	52.500.000
Chi phí bằng tiền khác	577.335.930	107.358.498
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.997.754.603	16.820.393.921
Chi phí nhân viên quản lý	3.276.273.321	2.442.847.060
Chi phí vật liệu quản lý	69.481.802	50.697.050
Chi phí đồ dùng văn phòng	32.172.010	54.835.860
Chi phí khấu hao tài sản cố định	482.268.951	201.350.046
Thuế phí và lệ phí	28.837.876	29.133.813
Chi phí dự phòng	6.011.540.953	10.951.392.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.852.031.783	1.508.259.985
Chi phí bằng tiền khác	2.245.147.907	1.581.877.768
Tổng	15.575.090.533	16.980.252.419

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	14.000.000	72.000.000
Tổng	14.000.000	72.000.000
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	-	122.168.190
Các khoản khác	144.800.000	203.000.000
Tổng	144.800.000	325.168.190
Lợi nhuận khác	(130.800.000)	(253.168.190)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	895.934.678	1.205.177.883
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	904.412.311	1.379.375.200
Chi phí không được trừ	904.412.311	1.379.375.200
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.800.346.989	2.584.553.083
Chuyển lỗ của các năm trước	-	-
Thu nhập tính thuế	1.800.346.989	2.584.553.083
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	360.069.398	516.910.617
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	3.730.640	-
Tổng chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	363.800.038	516.910.617

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	532.134.640	688.267.266
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	532.134.640	688.267.266
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)	6	8

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 31/12/2023, 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 2023	Năm 2022
		(Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	532.134.640	688.267.266
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	532.134.640	688.267.266
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	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3	8

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết số 36/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2022 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 về việc thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ và Nghị quyết số 32/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/6/2023 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 về việc tiếp tục thực hiện chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán là 93.423.288 cổ phiếu. Thời gian cụ thể được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty quyết định.

Trình bày lại Lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Theo Nghị quyết số 36/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2022 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 đã thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Trong năm 2023, Công ty chưa được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận phương án tăng vốn điều lệ, do đó chỉ tiêu lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày lại như sau:

	Năm 2022 Số trình bày lại	Năm 2022 (Số đã trình bày)	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	688.267.266	688.267.266	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	688.267.266	688.267.266	-
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)	-	93.423.288	(93.423.288)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	8	4	4

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	101.653.812	105.532.910
Chi phí nhân công	3.276.273.321	2.495.347.060
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.831.670.732	3.659.140.567
Chi phí dự phòng	6.011.540.953	10.951.392.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.852.031.783	1.508.259.985
Chi phí khác bằng tiền	2.851.321.713	1.718.370.079
Tổng	18.924.492.314	20.438.042.940

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31/12/2023, 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.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê sản trung tâm thương mại tại dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát theo hợp đồng cho thuê hoạt động với Công ty TNHH Power P.T.P, Công ty TNHH Global Liaison và Công ty TNHH Dragon Golf Land, 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	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

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

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

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch	645.373.863	757.169.318
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên	91.666.672	116.666.672
Ông Lê Công Trung	Thành viên	66.666.672	66.666.672
Ông Bùi Lê Cao Kế	Thành viên độc lập	91.666.672	53.333.336
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên độc lập	91.666.672	53.333.336
Ông Đặng Việt Hưng	Nguyên Thành viên độc lập	-	63.333.336
Ông Trần Ngọc Hưng	Nguyên Thành viên độc lập	-	63.333.336
Tổng		987.040.551	1.173.836.006

**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, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Thù lao và các lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Lê Anh Đức	Trưởng Ban kiểm soát	44.166.669	-
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Nguyên trưởng Ban kiểm soát	-	51.333.336
Ông Lê Huy	Thành viên Ban kiểm soát	66.333.338	53.333.336
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	30.000.002
Tổng		145.666.679	154.666.678

Tiền lương và các lợi ích khác của Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Lê Công Trung	Tổng Giám đốc	793.081.820	784.044.318
Tổng		793.081.820	784.044.318

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2023 VND	01/01/2023 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			17.210.534.245	17.210.534.245
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết	Cổ tức	987.000.000	987.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	Công ty đầu tư khác	Cổ tức Tiền góp vốn hợp tác	1.223.534.245 15.000.000.000	1.223.534.245 15.000.000.000

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 15 tháng 3 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Kim Anh

Phạm Quang Tùng

Lê Công Trung



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN**

Số: 27/TTr-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Tp HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: phương án phân phối lợi nhuận năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản sửa đổi bổ sung, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản sửa đổi bổ sung, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh trên Báo cáo Tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (“Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu thực hiện năm 2023	Số tiền (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023	532.134.640
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2022	(15.640.562.657)
3	Tổng nguồn phân phối lợi nhuận cho năm 2023	(15.108.428.017)
4	Chia cổ tức năm 2023 (*)	0

(*) Công ty không chia cổ tức năm 2023.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.



Lê Bá Thọ



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Số: 28/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chính
và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua một số chỉ tiêu kế hoạch SXKD chính và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu kế hoạch năm 2024	Đơn vị tính	Số tiền
1	Tổng doanh thu	tỷ đồng	22,098
2	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	2,338
3	Thuế TNDN	tỷ đồng	0,467
4	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	1,870
5	Chia cổ tức năm 2024	tỷ đồng	0

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.



Lê Bá Thọ



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Số: 02/TTr-BKS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán
Báo cáo tài chính năm 2024 và kiểm toán các hoạt động khác năm 2024 của Công ty
Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội
Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Thông tư số 183/2013/TT-BTC ngày 04/12/2013 của Bộ Tài chính về
kiểm toán độc lập đối với đơn vị có lợi ích công chúng;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí
Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Căn cứ Biên bản họp số 01/2024/BB-BKS ngày 18/03/2024 của Ban Kiểm soát
về việc trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán
độc lập đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 và kiểm toán
các hoạt động khác năm 2024 của Công ty.

Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội
đồng cổ đông thông qua Phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập đủ điều kiện
kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng
khoán do Bộ Tài chính và UBCKNN công bố, có uy tín về chất lượng kiểm toán, có
mức phí phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán để thực hiện kiểm toán Báo cáo
Tài chính năm 2024 của Công ty và phục vụ kiểm toán các hoạt động khác theo yêu
cầu công việc của Công ty, cụ thể như sau:

**I. Thông qua phương án lựa chọn một trong số các công ty kiểm toán độc lập
thuộc danh sách dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2024
của Công ty, cụ thể như sau:**

A. Danh sách các đơn vị kiểm toán:

1. Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Quận
Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Chi nhánh TP.HCM: P408, Cao ốc Văn phòng Hoàng Anh Safomec, số 7/1
Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP Hồ Chí Minh

2. Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, Hà Nội.

Chi nhánh Công ty TNHH Deloitte Việt Nam: Tầng 18, Tòa nhà Times Square, Số
57-69F đường Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.



B. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn công ty kiểm toán trong danh sách trên và giao Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng với công ty kiểm toán được chọn.

II. Thông qua phương án lựa chọn công ty kiểm toán độc lập để phục vụ kiểm toán các hoạt động khác của Công ty, cụ thể như sau:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị được chọn Công ty kiểm toán độc lập phục vụ kiểm toán các hoạt động khác của Công ty khi phát sinh theo yêu cầu công việc. Cụ thể: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thuộc danh sách các Tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán và pháp luật về kiểm toán độc lập.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, BKS, TK HĐQT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Lê Anh Đức





CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Số: 29/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

**V/v: thông qua quyết toán lương/thù lao HĐQT và BKS năm 2023;
Mức lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Căn cứ Báo cáo Tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam;

Căn cứ tình hình thực tế và kế hoạch SXKD năm 2024 của Công ty,

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết toán lương/thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị (“HĐQT”) và Ban kiểm soát (“BKS”) năm 2023; Mức lương/thù lao và các lợi ích khác của HĐQT và BKS năm 2024. Cụ thể như sau:

I. Quyết toán lương/thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và BKS năm 2023:

1. Tổng lương/thù lao và các lợi ích khác của HĐQT : 987.040.551 đồng
2. Tổng lương/thù lao và các lợi ích khác của BKS : 145.666.679 đồng

(Chi tiết lương/thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác năm 2023 của từng thành viên HĐQT và BKS được nêu tại Mục 7.2 Thuyết minh Báo cáo Tài chính năm 2023 được kiểm toán đã công bố thông tin và gửi kèm trong Tài liệu Đại hội).

II. Mức lương/thù lao và các lợi ích khác của HĐQT và BKS năm 2024:

- Chủ tịch HĐQT chuyên trách: hưởng lương áp dụng theo Quy chế trả lương của Công ty.
- Thành viên HĐQT (không gồm Chủ tịch HĐQT): hưởng thù lao 5.000.000 đồng/người/tháng.
- Trưởng BKS: hưởng thù lao 5.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên BKS: hưởng thù lao 1.500.000 đồng/người/tháng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lê Bá Thọ



TỜ TRÌNH

V/v: Không tiếp tục thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2021, 2022 và 2023 thông qua

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCD**”) thường niên năm 2024 của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (“**Công Ty**”)

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành (“**Luật Doanh nghiệp**”);
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành (“**Luật Chứng khoán**”);
- Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự;
- Tờ trình của Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) lên **ĐHĐCD** số 51/TTr-HĐQT ngày 07/12/2021 về việc thông qua Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công Ty;
- Nghị quyết **ĐHĐCD** thường niên năm 2021 số 56/NQ-**ĐHĐCD** ngày 21/12/2021 của Công Ty (“**Nghị quyết **ĐHĐCD** thường niên năm 2021**”);
- Tờ trình của **HĐQT** lên **ĐHĐCD** số 26/TTr-HĐQT ngày 07/06/2022 về việc tiếp tục thông qua Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công Ty;
- Nghị quyết **ĐHĐCD** thường niên năm 2022 số 36/2022/NQ-**ĐHĐCD** ngày 28/06/2022 của Công Ty (“**Nghị quyết **ĐHĐCD** thường niên năm 2022**”);
- Tờ trình của **HĐQT** lên **ĐHĐCD** số 25/TTr-HĐQT ngày 25/05/2023 về việc tiếp tục triển khai Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công Ty;
- Nghị quyết **ĐHĐCD** thường niên năm 2023 số 32/2023/NQ-**ĐHĐCD** ngày 16/06/2023 của Công Ty (“**Nghị quyết **ĐHĐCD** thường niên năm 2023**”);
- Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công Ty hiện hành;
- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế của Công Ty,

Hội đồng quản trị kính báo cáo **ĐHĐCD** thường niên năm 2024 về tình hình triển khai Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được thông qua tại Nghị quyết **ĐHĐCD** thường niên năm 2021, Nghị quyết **ĐHĐCD** thường niên năm 2022, Nghị quyết **ĐHĐCD** thường niên năm 2023 như sau:

- **ĐHĐCD** thường niên năm 2021 ngày 21/12/2021 đã thông qua Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công Ty từ mức



- Sau đó, ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 ngày 28/06/2022 đã tiếp tục thông qua Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công Ty từ mức 827.222.120.000 đồng lên mức 1.761.455.000.000 đồng cho mục đích thực hiện đầu tư Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Bà Rịa – Vũng Tàu). Và tiếp đến, tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, Đại hội cũng đã thông qua việc tiếp tục triển khai Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 thông qua.

Trong bối cảnh Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 chưa thể triển khai thực hiện trong các năm qua, một số nội dung trong Phương án đã không còn phù hợp, có nhu cầu được điều chỉnh/thay đổi và để đảm bảo hiệu quả của đợt chào bán, quy định pháp luật hiện hành, cũng như để triển khai Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Bà Rịa – Vũng Tàu) theo nội dung tại mục 14 Phụ lục II Quyết định số 1629/QĐ-TTg ngày 16/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua nội dung sau:

001 - C.T.C.P.
PHẦN
Ư
NGHIỆP
H
ON
CHI MINH

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.



2



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN**

Số: 31/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên năm 2024 của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (“**Công Ty**”)

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công Ty hiện hành;
- Định hướng đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh của Công Ty,

Hội đồng quản trị kinh trình **ĐHĐCĐ** thường niên năm 2024 xem xét, thông qua Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công Ty (*Phương án đính kèm Tờ trình này*).

Hội đồng quản trị sẽ báo cáo kết quả thực hiện trong kỳ họp **ĐHĐCĐ** thường niên tiếp theo.

Kính trình **ĐHĐCĐ** Công Ty xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.



Lê Bá Thọ

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH/CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ
ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

(Đính kèm Tờ trình số: 31/TTr-HDQT ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Hội đồng quản trị)

I. Mục đích chào bán

Thực hiện đầu tư “Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn” tại thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu” (chi tiết nêu tại Phần IV của Phương án này).

II. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành (“**Luật Doanh nghiệp**”);
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành (“**Luật Chứng khoán**”);
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (“**Công Ty**”);
- Định hướng đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh của Công Ty.

III. Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ

1.	Tên cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.
2.	Mã cổ phiếu	:	PXL
3.	Loại cổ phần chào bán	:	Cổ phần phổ thông.
4.	Mệnh giá cổ phần	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.
5.	Vốn điều lệ của Công Ty hiện tại	:	827.222.120.000 (Tám trăm hai mươi bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi nghìn) đồng.
6.	Số lượng cổ phần đã phát hành	:	82.722.212 cổ phần (Tám mươi hai triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn hai trăm mười hai cổ phần)
7.	Số lượng cổ phiếu quỹ	:	147.800 cổ phần (Một trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm cổ phần)

8.	Số lượng cổ phần đang lưu hành	: 82.574.412 cổ phần (Tám mươi hai triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn bốn trăm mười hai cổ phần)
9.	Hình thức chào bán	: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
10.	Tổng số lượng cổ phần dự kiến chào bán	: 93.423.288 (Chín mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi tám) cổ phần.
11.	Tổng giá trị cổ phần dự kiến chào bán theo mệnh giá	: 934.232.880.000 (Chín trăm ba mươi tư tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng.
12.	Vốn điều lệ của Công Ty dự kiến sau chào bán	: 1.761.455.000.000 (Một ngàn bảy trăm sáu mươi một tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu) đồng.
13.	Giá chào bán	: 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.
14.	Căn cứ xác định giá chào bán	Mức giá chào bán được xác định trên cơ sở tham khảo Giá trị sổ sách: Giá trị sổ sách = (Vốn chủ sở hữu - Tài sản vô hình)/Số cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2023 = $(824.591.936.101 - 0)/82.574.412$ cổ phiếu = 9.986 đồng/cổ phiếu (Căn cứ BCTC đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công Ty). Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công Ty, để nâng cao khả năng phát hành thành công nhằm huy động được nguồn vốn triển khai dự án như dự kiến đồng thời để đảm bảo lợi ích của cổ đông hiện hữu nên giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần.
15.	Tổng giá trị cổ phần dự kiến chào bán theo giá chào bán	: 934.232.880.000 (Chín trăm ba mươi tư tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng.
16.	Phương thức chào bán	: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo quy định của Luật Chứng Khoán và theo phương thức chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
17.	Đối tượng chào bán	: (i) Nhà đầu tư chiến lược đáp ứng tiêu chí lựa chọn theo Phương án này và/hoặc

		(ii) Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Luật Chứng khoán. Cụ thể việc lựa chọn nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định nêu tại các mục bên dưới của phương án này.
18.	Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư	- Nhà đầu tư chiến lược: là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm lực về tài chính, có khả năng đóng góp vốn nhanh, có cam kết hợp tác, gắn bó lợi ích lâu dài (ít nhất 03 năm) với Công Ty, có trình độ công nghệ thể hiện qua việc hỗ trợ Công Ty trong các công tác: tổ chức, khai thác công nghệ hiện có và/hoặc phát triển, đổi mới công nghệ và/hoặc chuyển giao công nghệ mới và/hoặc đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính và/hoặc quản trị doanh nghiệp và/hoặc cung ứng nguyên vật liệu và/hoặc phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm mà có thể đóng góp vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty nhằm mang lại lợi ích cho Công Ty trong tương lai. - Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: Đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện của Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 11 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo đúng quy định của pháp luật, xác định số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
19.	Số lượng Nhà đầu tư được chào bán	Chào bán cho dưới 100 Nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

20.	Hạn chế chuyển nhượng :	Cổ phần chào bán riêng lẻ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 03 năm đối với nhà đầu tư chiến lược và 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
21.	Thời gian dự kiến chào bán	Dự kiến trong năm 2024 - 2025, thời gian cụ thể ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.
22.	Nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn	Căn cứ các tiêu chí nêu tại mục 18 trên, Nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn là: Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX. Chi tiết thông tin nhà đầu tư chiến lược nêu tại Phần VI của Phương án này. Số lượng cổ phần chào bán cho Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX: 93.423.288 (Chín mươi ba triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám) cổ phần.
23.	Xử lý cổ phần trong trường hợp không phân phối hết	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục tìm kiếm và phân phối số lượng cổ phần không chào bán hết cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư theo Phương án này và với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần. Trong trường hợp số lượng cổ phần nêu trên tiếp tục không được phân phối hết sau khi đã chào bán cho các đối tượng nêu trên trong thời hạn theo quyết định của HĐQT thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT hủy các cổ phần không phân phối hết và kết thúc đợt chào bán, Công Ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phần đã bán thực tế.
24.	Đăng ký chứng khoán và đăng ký giao dịch bổ sung chứng khoán	Toàn bộ số lượng cổ phần thực tế phát hành thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

25.	Chào mua công khai	:	Nhà đầu tư mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này sẽ không phải thực hiện chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán.
26.	Đảm bảo việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ phải đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định.
27.	Đảm bảo việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ không vi phạm quy định về sở hữu chéo theo Luật Doanh nghiệp	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ đảm bảo không vi phạm các quy định về sở hữu chéo theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

IV. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để thực hiện đầu tư “Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn” tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Chi tiết các hạng mục như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền giải ngân dự kiến (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Đầu tư Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tại tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. <i>Trong đó bao gồm:</i> - Tư vấn đầu tư xây dựng; - Đền bù giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư; - Công tác triển khai công trình tạm; - Và các công tác/hạng mục chi phí khác có liên quan.	934.232.880.000	Năm 2024 - 2025

ĐHĐCĐ Giao/Ủy quyền cho HĐQT Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn (nếu cần và việc nhận ủy quyền thay đổi phương án sử dụng vốn trong phạm vi phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP) cho phù hợp với tình hình thực tế của Công Ty, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất.

V. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện Dự Án

Trong trường hợp không phân phối hết số lượng cổ phần của đợt chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền/giao cho HĐQT thực hiện việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng, định chế tài chính trung gian và các nguồn vốn khác phù hợp với quy định pháp luật để bù đắp phần thiếu hụt vốn (nếu có) dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện Dự Án.

VI. Thông tin nhà đầu tư chiến lược được chào bán

Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX

- Mã số doanh nghiệp: 0107652657.
- Địa chỉ: Tòa nhà GELEX, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số lượng cổ phần sở hữu đến ngày 15/03/2024: 21.071.305 cổ phần, chiếm 25,52% cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành của Công Ty.
- Số lượng cổ phần dự kiến được phân phối: 93.423.288 cổ phần.
- Số lượng cổ phần sở hữu dự kiến sau đợt chào bán: 114.494.593 cổ phần, chiếm 65% cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành của Công Ty.
- Quan hệ của Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX với Công Ty, thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban (Tổng) Giám đốc của Công Ty (nếu có):
 - ✓ Quan hệ cổ đông: cổ đông lớn.
 - ✓ Hội đồng quản trị của Công Ty:
 - ✚ Ông Lê Bá Thọ - Chủ tịch HĐQT
Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX:
Chủ tịch HĐQT
 - ✚ Ông Bùi Lê Cao Kế - Thành viên Hội đồng quản trị.
Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX:
Phó Tổng Giám đốc.
 - ✓ Ban Kiểm soát:
 - ✚ Ông Lê Anh Đức – Trưởng Ban Kiểm soát
Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX:
Thành viên Ban kiểm soát
 - ✓ Ban Tổng Giám đốc: không là người liên quan

- Về việc đáp ứng tiêu chí Nhà đầu tư chiến lược:

STT	Nội dung	Đáp ứng
1	Có tiềm lực về tài chính và có khả năng đóng góp vốn nhanh.	Căn cứ theo Báo cáo tài chính tại 31/12/2023 (hợp nhất) đã kiểm toán: - Vốn điều lệ: 7.900 tỷ đồng. - Tổng Tài sản hợp nhất đạt 37.800 tỷ đồng; - Doanh thu thuần hợp nhất đạt hơn 14.137 tỷ đồng; - Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt trên 980 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận đạt khoảng 6,9%; - Hệ số thanh toán hiện hành (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) khoảng 1,1 cho thấy khả năng thanh khoản của công ty cao

STT	Nội dung	Đáp ứng
		- Công ty có dòng cổ tức ổn định từ các đơn vị Viglacera, Công ty Cổ phần Nước sạch Sông Đà và các dòng tiền khác từ các dự án năng lượng tái tạo của Công ty. ⇒ Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX có đủ tiềm lực tài chính và có khả năng góp vốn nhanh sau khi đáp ứng các yêu cầu của pháp luật.
2	Có cam kết hợp tác, gắn bó lợi ích lâu dài (ít nhất 03 năm) với Công Ty	Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX cam kết hợp tác, gắn bó lợi ích lâu dài với Công Ty trong thời gian ít nhất 03 năm theo Văn bản số 06/2024/CV-TGD ngày 15/03/2024 của Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX.
3	Có trình độ công nghệ thể hiện qua việc hỗ trợ Công Ty trong các công tác: tổ chức, khai thác công nghệ hiện có và/hoặc phát triển, đổi mới công nghệ và/hoặc chuyển giao công nghệ mới và/hoặc đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính và/hoặc quản trị doanh nghiệp và/hoặc cung ứng nguyên vật liệu và/hoặc phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm mà có thể đóng góp vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty nhằm mang lại lợi ích cho Công Ty trong tương lai.	Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX: - Vốn điều lệ: 7.900 tỷ đồng. - Lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh: tương đồng với Công Ty. - Kinh nghiệm phát triển khu công nghiệp (KCN) và khả năng thu hút đầu tư FDI: Thông qua Công ty con là TỔNG CÔNG TY VIGLACERA – CTCP (VGC) – Đơn vị đã có hơn 20 năm kinh nghiệm phát triển các KCN với quy mô > 4.500 ha (gồm 13 KCN tại Việt Nam và 01 KCN tại Cuba); đã thu hút 16 tỷ USD vốn đầu tư trong đó nhiều khách hàng là các Tập đoàn đa quốc gia có quy mô lớn, nằm trong chuỗi cung ứng toàn cầu, Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX sẽ hỗ trợ Công Ty thực hiện các thủ tục đầu tư với Cơ quan quản lý Nhà nước cũng như làm việc với các khách hàng lớn để thu hút thành công các dự án thứ cấp vào Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn. - Hệ sinh thái đa dạng: Sản xuất công nghiệp thiết bị điện, Vật liệu xây dựng, - Có kinh nghiệm, hiểu biết và cam kết/hỗ trợ Công Ty trong các công tác: tổ chức, khai thác công nghệ hiện có và/hoặc phát triển, đổi mới công nghệ và/hoặc chuyển giao công nghệ mới và/hoặc đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao năng lực tài chính và/hoặc quản trị doanh nghiệp và/hoặc cung ứng nguyên vật liệu và/hoặc phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm.

VII. Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ của Công Ty sau đợt chào bán

1. ĐHĐCĐ thông qua việc thay đổi vốn điều lệ của Công Ty sau đợt chào bán:
Vốn điều lệ của Công Ty sau đợt chào bán sẽ được thay đổi, điều chỉnh theo kết quả thực tế triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu này.
2. ĐHĐCĐ thông qua việc chỉnh sửa mức Vốn điều lệ, số cổ phiếu cùng các nội dung liên quan khác trong Điều lệ của Công Ty theo kết quả và quy mô vốn điều lệ thực tế mới sau đợt chào bán.

VIII. Giao/Ủy quyền triển khai thực hiện

ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT quyết định và thực hiện các công việc cần thiết để triển khai và hoàn thành phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty nêu trên, bao gồm:

- a. Xây dựng, hoàn chỉnh, quy định chi tiết Phương án chào bán cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung Phương án chào bán cổ phiếu khi cần thiết theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền;
- b. Xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và số lượng cổ phần chào bán riêng lẻ cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đảm bảo phù hợp với Phương án chào bán cổ phiếu này và quy định pháp luật hiện hành;
- c. Quyết định phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- d. Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn (nếu cần và việc nhận ủy quyền thay đổi phương án sử dụng vốn trong phạm vi phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP) cho phù hợp với tình hình thực tế của Công Ty, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất;
- e. Quyết định phân phối số lượng cổ phần không chào bán hết cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Phương án này và với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật hiện hành;
- f. Lựa chọn đơn vị tư vấn và ký kết hợp đồng tư vấn chào bán cổ phiếu (nếu cần thiết);
- g. Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc chào bán cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu thực tế của Công Ty;
- h. Quyết định và thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc chào bán cổ phiếu theo đúng Điều lệ Công Ty và quy định pháp luật;
- i. Quyết định và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, đăng ký tăng vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung Điều lệ Công Ty, sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty và các giấy tờ khác theo kết quả chào bán thực tế sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu;
- j. Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và Đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu chào bán thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;
- k. Trong trường hợp quy định của Pháp luật liên quan đến việc chào bán riêng lẻ có điều chỉnh, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh phương án chào bán và hồ sơ chào bán để phù hợp với quy định hiện hành;

- l. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh Phương án chào bán theo tình hình thực tế của Công ty hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước để việc huy động vốn của Công Ty đảm bảo thành công và đúng theo quy định của Pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
 - m. Quyết định và thực hiện các công việc, thủ tục, các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc chào bán cổ phiếu và các công việc liên quan khác.
 - n. Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.
-

