



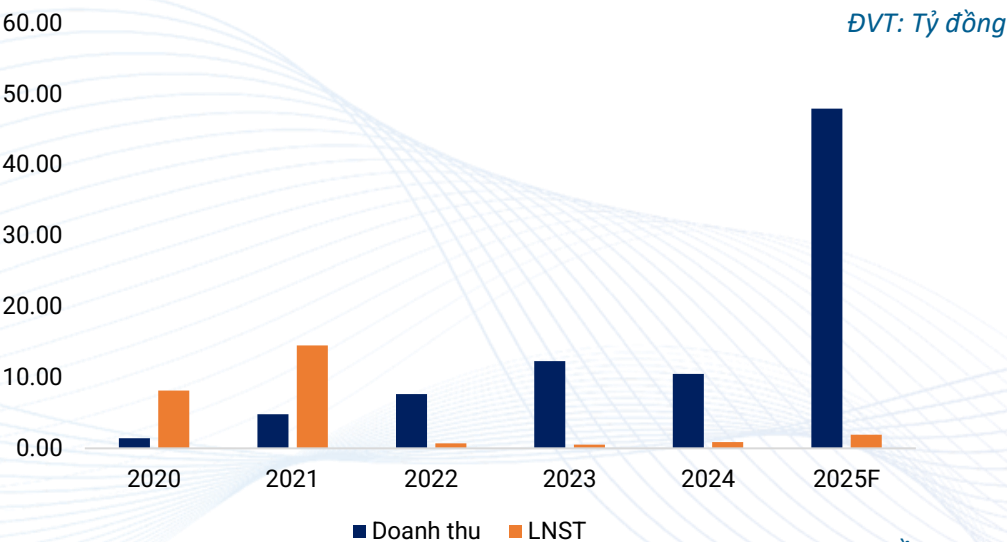
BÁO CÁO CẬP NHẬT CỔ PHIẾU

CTCP Đầu tư khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (HSX: PXL)

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH Q2.2025 và 6T.2025

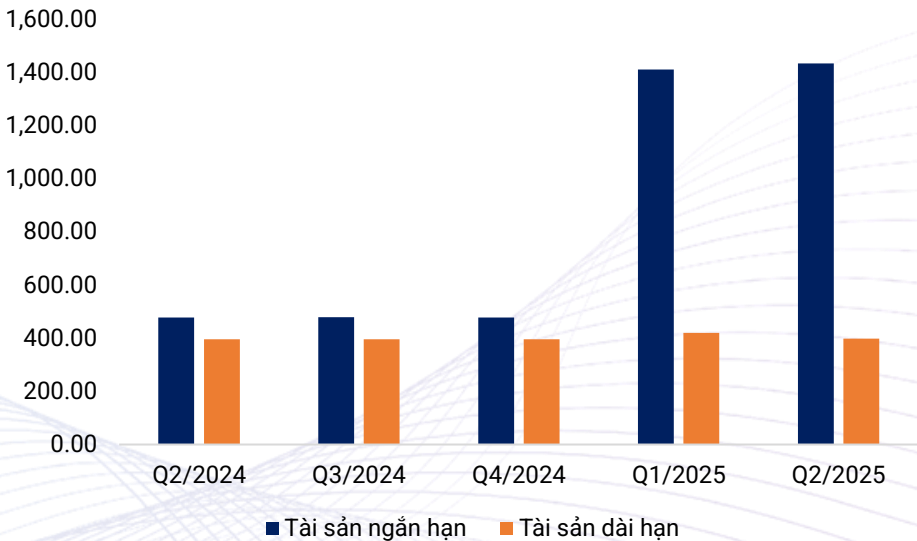
- Trong quý 2 năm 2025, doanh thu thuần của Công ty giảm 42,33% so với cùng kỳ, giá vốn tăng 1,92% so với cùng kỳ. Từ đó, kéo theo lợi nhuận gộp giảm 56,22% so với cùng kỳ. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 397,43% so với cùng kỳ. Trong khi đó, chi phí bán hàng giảm 58,97% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế đạt 0,19 tỷ đồng, tăng 27,12% so với cùng kỳ.
- Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025, Công ty ghi nhận doanh thu đạt 3,13 tỷ đồng, lợi nhuận lũy kế đạt 0,29 tỷ đồng, giảm 38,53% so với cùng kỳ.
- Ghi nhận lũy kế 6 tháng đầu năm 2025, mục đầu tư tài chính ngắn hạn tăng từ 4,54 tỷ đồng từ cuối năm 2024 lên 962,61 tỷ đồng và, phần nguồn vốn, trong mục vốn góp của chủ sở hữu cũng tăng 112,9% so với đầu năm, tương ứng tăng thêm 934,2 tỷ đồng, lên 1.761,5 tỷ đồng. Như vậy, phần lớn tiền huy động từ cổ đông CTCP Hạ tầng Gelex trong quý đầu năm 2025 vẫn chưa được sử dụng.
- Về hoạt động đầu tư, công ty tiếp tục đẩy mạnh đầu tư vào tài sản cố định trong nửa đầu năm, nguyên giá tài sản cố định đạt 77,42 tỷ đồng vào cuối quý 2/2025.

BIỂU ĐỒ 1: DOANH THU & LNST GIAI ĐOẠN 2020– 2025F



Nguồn: BCTC PXL, CTS tổng hợp

BIỂU ĐỒ 2: CƠ CẤU TÀI SẢN



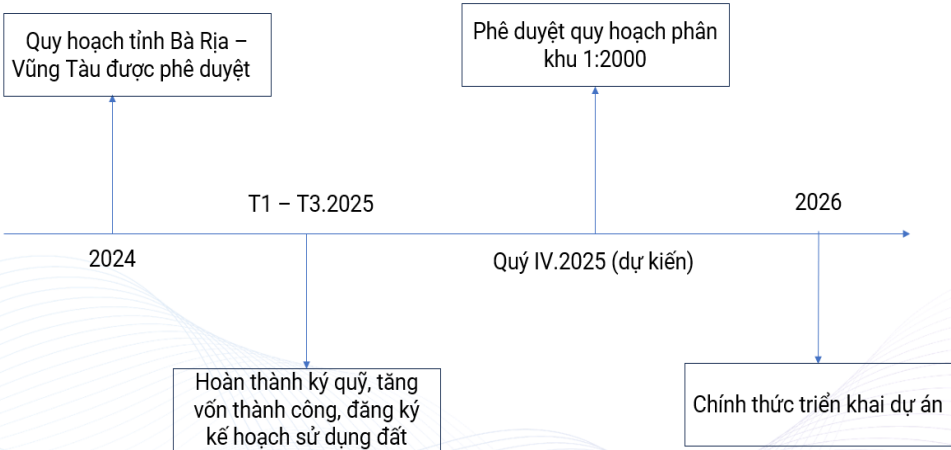
DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM: KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

- Công ty tiếp tục tập trung vào dự án trọng điểm - Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Bà Rịa - Vũng Tàu) với mục tiêu định vị tương lai bất động sản khu công nghiệp sẽ là trụ cột kinh doanh cốt lõi của công ty.
- Quy mô dự án: 850 ha và dự kiến, tổng mức đầu tư điều chỉnh giai đoạn 1 cho dự án là 11.759 tỷ đồng. Nhằm triển khai công tác xúc tiến đầu tư, công ty sẽ tìm kiếm ít nhất 03 nhà đầu tư phối hợp với Tập đoàn GELEX để triển khai dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn

HÌNH ẢNH 1: DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN



BIỂU ĐỒ 3: LỘ TRÌNH QUY HOẠCH DỰ ÁN



KẾ HOẠCH TÁI CẤU TRÚC CÔNG TY

- Các dự án kinh doanh Bất động sản gặp nhiều vướng mắc tồn đọng:
 - ✓ Tại dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (Long Sơn Building), Quận 7, TP.HCM, Long Sơn PIC đang có tồn kho dự án khoảng 391 tỷ đồng.
 - ⇒ Hiện tại Long Sơn PIC đang khởi kiện CTCP Tập đoàn Khang Thông – chủ đầu tư dự án về việc thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án
 - ✓ Đối với dự án Khu dân cư Thương mại Tương Bình Hiệp ở Bình Dương, Long Sơn PIC đã nhiều lần yêu cầu Vạn Khởi Thành cung cấp bản sao y hồ sơ pháp lý của dự án này nhằm phục vụ cho hồ sơ chuyển nhượng vốn góp, nhưng không được đáp ứng, nên tiến hành các thủ tục khởi kiện.

HÌNH ẢNH 2: DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI TƯƠNG BÌNH HIỆP



- Hoạt động đầu tư tài chính trong nhiều năm qua của Long Sơn PIC cũng không mang lại hiệu quả. Hầu hết các đơn vị tham gia góp vốn đều thua lỗ, âm vốn điều lệ, hoặc gần như dừng hoạt động, dẫn đến cuối quý II/2024, Công ty phải trích lập dự phòng 113,3 tỷ đồng, bằng một nửa giá trị vốn góp ban đầu.
- => Kế hoạch trong năm nay của Long Sơn PIC là triển khai thoái vốn tại PVC-Bình Sơn, PVC-SG, PVC-Metal, PVC-Kinh Bắc, Công ty cổ phần Khách sạn Lam Kinh.

HÌNH ẢNH 3: DỰ ÁN LONG SƠN BUILDING



CỔ PHIẾU PXL DƯỚI GÓC NHÌN PHÂN TÍCH KỸ THUẬT TẠI NGÀY 25.07.2025

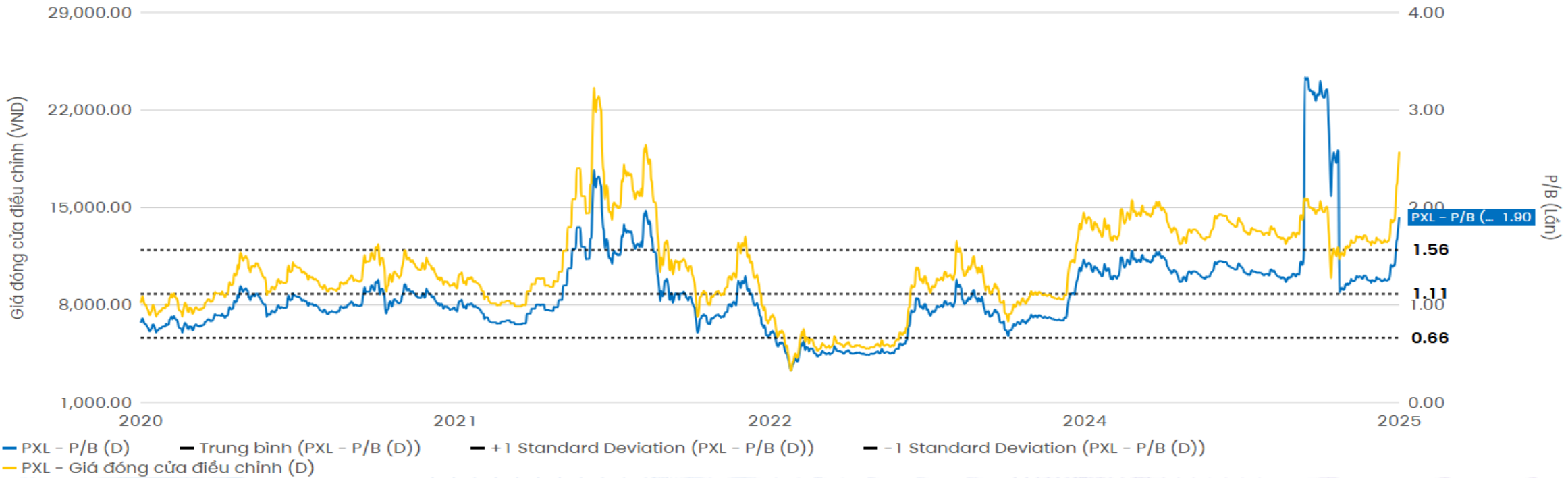


- Sau quá trình tích lũy hơn hai tháng tại vùng giá 12.200 – 13.300 đồng, cổ phiếu PXL bất ngờ thu hút sự tham gia mạnh của dòng tiền và chính thức xác nhận xu hướng tăng với phiên break out vào ngày 15.07 lên 14.100 đồng với khối lượng giao dịch tăng mạnh.
- Tính đến ngày 25.07, cổ phiếu PXL đang hấp thụ áp lực chốt lãi ngắn hạn và đang dần hình thành mặt bằng giá mới tại vùng 16.600 – 18.000 đồng.

ĐỊNH GIÁ CỔ PHIẾU PXL VÀ KHUYẾN NGHỊ HÀNH ĐỘNG

- PXL đang giao dịch tại mức P/B 1,9 lần, phản ánh kỳ vọng của giới đầu tư về sự có mặt của Tập đoàn Gelex sẽ mang đến những tác động mạnh mẽ và tích cực lên hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
- Khuyến nghị: **GIỮ (Hold)** với mức giá mục tiêu khoảng **20.000 đồng/CP**. Luận điểm hỗ trợ: việc khu công nghiệp dầu khí Long Sơn đi vào vận hành đúng tiến độ vào năm 2026 là động lực quan trọng thúc đẩy sự tăng trưởng của cổ phiếu PXL. Nhà đầu tư đang nắm giữ được khuyến nghị bám sát các diễn biến trong quá trình phê duyệt và vận hành khu công nghiệp này để có biện pháp hành động phù hợp.

Liên hệ giữa biến động giá và chỉ số P/B của cổ phiếu PXL từ năm 2020



TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Bản quyền năm 2025 thuộc về Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (Vietinbank Securities). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và Vietinbank Securities không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của Vietinbank Securities. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của Vietinbank Securities.

