

Số: 281 /CNDD-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

V/v: Giải trình một số nội dung tại báo cáo
soát xét thông tin tài chính giữa niên độ cho kỳ
kể toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Trước hết Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí xin gửi tới Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội lời chào trân trọng.

Nhằm làm rõ một số nội dung tại báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, chênh lệch về lợi nhuận sau thuế trên 10% so với 6 tháng đầu năm 2025 và lợi nhuận sau thuế lỗ. Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”) xin có một số ý kiến giải trình như sau:

I. Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận:

1. Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi đối với khoản phải thu dài hạn Hợp tác Dự án chung cư Long Sơn Riverside số tiền là 12,89 tỷ VND (Thuyết minh 04) đã hoàn thành từ năm 2019.

Giải trình của Công ty: Hiện nay Dự án đang được hoàn thiện hồ sơ pháp lý và làm thủ tục để kiểm toán vốn đầu tư của Dự án. Vì vậy Công ty chưa đánh giá hiệu quả của việc góp vốn vào dự án này.

2. Trong số dư Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty bao gồm giá trị dở dang của dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 33A, Đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 33A, Đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá trị là 32,99 tỷ VND (Thuyết minh số 09). Dự án này đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2018 nhưng đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa được phê duyệt quyết toán dự án.

Giải trình của Công ty: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026, số dư chi phí SXKD dở dang của dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 33A, đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 33A đường 30/4, phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh), với giá trị 32,99 tỷ VND. Đây là chi phí xây dựng của 123 chỗ đậu xe ô tô tại tầng hầm B2 thuộc sở hữu của chủ đầu tư. Hiện nay Công ty đã thuê đơn vị kiểm toán vốn đầu tư của dự án, sau khi có kết quả phê duyệt quyết toán vốn đầu tư thì Công ty sẽ hạch toán chi phí dở dang còn lại trên.

3. Cũng tại khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty chưa xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của các dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 và Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 với giá trị sổ sách lần lượt là 73,38 tỷ VND và 40,85 tỷ VND (Thuyết minh số 09).

Giải trình của Công ty: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026, số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 và Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 với giá trị sổ sách lần lượt là 73,38 tỷ VND và 40,85 tỷ VND. Do tại thời điểm lập báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026, một số khối lượng thực hiện vẫn chưa được chủ đầu tư đồng ý thanh toán. Vì vậy, công ty chưa xác định được chính xác giá trị khối lượng quyết toán của 2 dự án này và chờ quyết toán dự án thì công ty sẽ hạch toán chi phí dở dang này.

4. Khu đất tại địa chỉ số 35D Đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là số 35D, Đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) đã bị thu hồi theo Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên, Công ty chưa bàn giao lại lô đất cho địa phương và chưa xử lý đối với giá trị các tài sản trên đất.

Giải trình của Công ty: Sau khi có quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty đã làm các thủ tục để bàn giao khu đất tại số 35 đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nhưng do vướng mắc một số tài sản trên đất chưa được tháo dỡ, nên hiện nay vẫn chưa bàn giao được. Vì vậy, chúng tôi vẫn đang sử dụng diện tích của khu đất này để làm trụ sở văn phòng Công ty và đóng tiền thuê đất hằng năm.

5. Ngoài ra, Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các tài liệu liên quan đến số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và ngày 30 tháng 06 năm 2026 của các khoản nợ phải thu với giá trị lần lượt là 3,29 tỷ VND và 3,38 tỷ VND; các khoản nợ phải trả với giá trị lần lượt là 18,78 tỷ VND và 28,8 tỷ VND. Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi vẫn không thu thập được đầy đủ các thông tin thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản công nợ chưa được xác nhận này.

Giải trình của Công ty: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026, Công ty đã làm xác nhận tương đối đầy đủ các khoản nợ phải thu, phải trả của chỉ tiêu phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải trả người bán ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo còn có một số ít khách hàng vẫn chưa gửi thư xác nhận nợ. Công ty chúng tôi sẽ tiếp tục liên hệ với khách hàng để xác nhận đầy đủ số công nợ này.

II. Giải trình chênh lệch về lợi nhuận sau thuế trên 10%:

* Tổng doanh thu và thu nhập 6 tháng đầu năm 2026 so với 6 tháng đầu năm 2025 tăng 11.698.592.791 đồng, tương ứng tăng 301,11%, cụ thể như sau:

- Doanh thu xây lắp và cho thuê tài sản tăng 11.990.114.884 đồng, tương ứng tăng 685,52%.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 20.221.197 đồng, tương ứng giảm 2,09%.
- Thu nhập khác giảm 271.300.896 đồng, tương ứng giảm 23,18%.

* Tổng chi phí 6 tháng đầu năm 2026 so với 6 tháng đầu năm 2025 tăng 11.963.414.786 đồng, tương ứng tăng 247,20%, cụ thể như sau:

- Giá vốn tăng 12.127.055.179 đồng, tương ứng tăng 1.984,82%.
- Chi phí tài chính tăng 45.818.178 đồng.
- Chi phí QLDN giảm 206.744.890 đồng, tương ứng giảm 5,32%.
- Chi phí khác giảm 2.713.681 đồng, tương ứng giảm 0,80%.

* Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 so với 6 tháng đầu năm 2025 chênh lệch nhiều hơn 10%: Nguyên nhân chính là do giá vốn tăng, thu nhập khác giảm, chi phí tài chính tăng như đã nêu ở trên, nên lợi nhuận sau thuế TNDN của 6 tháng đầu năm 2026 so với 6 tháng đầu năm 2025 chênh lệch nhiều hơn 10% (lỗ tăng 264.821.995 đồng, tương ứng tăng 27,75%).

III. Giải trình lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 lỗ:

Do trong 6 tháng đầu năm 2026 công ty chưa có công trình mới, doanh thu xây lắp, cho thuê tài sản và máy móc thiết bị rất thấp. Chi phí quản lý doanh nghiệp vẫn cao dẫn đến kết quả sản xuất kinh doanh lỗ.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí. Kính trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và các nhà đầu tư được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT; Ban KS (e-copy);
- Lưu VT; TCKT (lnh 6).



GIÁM ĐỐC

Lê Minh Hải