



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

Số: **175**/CV-TCKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng 7 năm 2026

V/v: giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của Quý 2/2026 có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước

Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

Trên cơ sở số liệu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên Báo cáo Tài chính ("BCTC") Quý 2/2026, Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Mã chứng khoán: **PXL**) giải trình về nguyên nhân lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh Quý 2/2026 có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước (Quý 2/2025), cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Quý 2/2026	Quý 2/2025	Chênh lệch (+/-)	Tỷ lệ thay đổi (%)
Doanh thu bán hàng và CCDV	3.019.589.067	1.667.752.009	1.351.837.058	81,06%
Doanh thu hoạt động tài chính	14.140.332.926	13.598.439.611	541.893.315	3,98%
Chi phí tài chính	0	373.455.273	(373.455.273)	(100,00%)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	0	373.455.273	(373.455.273)	(100,00%)
Chi phí bán hàng	55.037.666	6.318.696	48.718.970	771,03%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.095.286.071	14.392.656.577	702.629.494	4,88%
Thu nhập khác	13.636.364	620.000.000	(606.363.636)	(97,80%)
Chi phí khác	57.877.911	93.753.299	(35.875.388)	(38,27%)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	609.004.641	315.915.854	293.088.787	92,77%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	378.646.842	194.709.266	183.937.576	94,47%

1. Về doanh thu, thu nhập khác

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 2/2026 đạt 3.019.589.067 đồng, tăng 1.351.837.058 đồng, tương ứng tăng 81,06% so với Quý 2/2025. Nguyên nhân chủ yếu do trong kỳ Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu cho thuê từ hoạt động khai thác mặt bằng, diện tích cho thuê trung tâm thương mại tại dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát với tỷ lệ lấp đầy cao hơn cùng kỳ năm trước, qua đó làm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng so với cùng kỳ năm trước.

- Doanh thu hoạt động tài chính Quý 2/2026 đạt 14.140.332.926 đồng, tăng 541.893.315 đồng, tương ứng tăng 3,98% so với cùng kỳ năm trước. Khoản doanh thu này chủ yếu phát sinh từ lãi tiền gửi ngân hàng trên nguồn vốn chủ sở hữu tạm thời nhàn rỗi trong thời gian chưa thực hiện giải ngân cho Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn với lãi suất được duy trì ổn định so với cùng kỳ năm trước nên biến động tăng không lớn.

- Thu nhập khác Quý 2/2026 đạt 13.636.364 đồng, giảm 606.363.636 đồng, tương ứng giảm 97,80% so với Quý 2/2025. Nguyên nhân là cùng kỳ năm trước Công ty có phát sinh khoản thu nhập khác có giá trị lớn hơn (do khách hàng chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng TTTM trước hạn, chịu mất tiền đặt cọc), trong khi kỳ này khoản thu nhập khác phát sinh không đáng kể.

2. Về chi phí

- Chi phí tài chính Quý 2/2026 không phát sinh, giảm 373.455.273 đồng, tương ứng giảm 100,00% so với Quý 2/2025 (trong đó, chi phí lãi vay giảm 373.455.273 đồng, tương ứng giảm 100,00%). Việc không phát sinh chi phí lãi vay trong kỳ là yếu tố góp phần hỗ trợ kết quả lợi nhuận Quý 2/2026.

- Chi phí bán hàng Quý 2/2026 là 55.037.666 đồng, tăng 48.718.970 đồng, tương ứng tăng 771,03% so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù tỷ lệ tăng cao do nền chi phí cùng kỳ thấp, giá trị tăng tuyệt đối không lớn nên không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả lợi nhuận trong kỳ.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 2/2026 là 15.095.286.071 đồng, tăng 702.629.494 đồng, tương ứng tăng 4,88% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng này chủ yếu do biến động các khoản chi phí quản lý phục vụ hoạt động thường xuyên của Công ty và do Công ty tiếp tục duy trì việc đánh giá, ghi nhận các khoản chi phí trích lập dự phòng rủi ro theo nguyên tắc thận trọng, phù hợp quy định hiện hành.

- Chi phí khác Quý 2/2026 là 57.877.911 đồng, giảm 35.875.388 đồng, tương ứng giảm 38,27% so với Quý 2/2025.

3. Kết luận

- Tổng hợp các yếu tố nêu trên, mặc dù thu nhập khác giảm 606.363.636 đồng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 702.629.494 đồng và chi phí bán hàng tăng 48.718.970 đồng so với cùng kỳ năm trước, nhưng doanh thu thuần tăng 1.351.837.058 đồng, doanh thu hoạt động tài chính tăng 541.893.315 đồng cùng với việc chi phí tài chính không phát sinh, giảm 373.455.273 đồng, đã tác động tích cực đến kết quả kinh doanh trong kỳ. Theo đó, lợi nhuận kế toán trước thuế Quý 2/2026 đạt 609.004.641 đồng, tăng 293.088.787 đồng, tương ứng tăng 92,77% so với Quý 2/2025. Sau khi ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, lợi nhuận sau thuế Quý 2/2026 đạt 378.646.842 đồng, tăng 183.937.576 đồng, tương ứng tăng 94,47% so với Quý 2/2025 (194.709.266 đồng).

Thực hiện quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn giải trình các nội dung như trên tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, quý cổ đông và các nhà đầu tư.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HS CBTT.

