



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Số: 77/CV-TCKT

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

TP Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế
trước và sau kiểm toán; cơ sở ý kiến kiểm
toán ngoại trừ; biến động lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (“**Công ty**”) đã công bố thông tin; căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán; căn cứ Báo cáo kiểm toán độc lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty giải trình chênh lệch số liệu trước và sau kiểm toán, cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ và biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 so với năm 2024 như sau:

1. Giải trình chênh lệch số liệu trước và sau kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2025 sau kiểm toán có thay đổi so với số liệu tại Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025 do Công ty tự lập và đã công bố thông tin trước đó. Cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Trước kiểm toán (đồng)	Sau kiểm toán (đồng)	Chênh lệch
(A)	(B)	(1)	(2)	(3)=(2)-(1)
1	Doanh thu hoạt động tài chính	49.266.302.130	49.330.340.979	64.038.849
2	Chi phí tài chính	734.598.834	564.549.279	(170.049.555)
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	52.827.040.355	52.826.273.180	(767.175)
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	859.585.309	1.094.440.888	234.855.579
5	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.536.031.203	1.770.886.782	234.855.579
6	Chi phí thuế TNDN hiện hành	583.081.664	649.575.815	66.494.151
7	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	952.949.539	1.121.310.967	168.361.428

Nguyên nhân chênh lệch chủ yếu như sau:

Thứ nhất, doanh thu hoạt động tài chính sau kiểm toán tăng 64.038.849 đồng so với số liệu trước kiểm toán. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty rà soát, cập nhật lại khoản lãi tiền gửi phải thu đến ngày 31/12/2025. Theo đó, khoản lãi tiền gửi được điều chỉnh tăng từ 42.909.485.729 đồng lên 42.973.524.578 đồng; khoản lãi tiền ứng vốn cho hợp danh Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát giữ nguyên ở mức 6.356.816.401 đồng.

Thứ hai, chi phí tài chính sau kiểm toán giảm 170.049.555 đồng. Nguyên nhân là do trên Báo cáo tài chính năm 2025 sau kiểm toán, Công ty thực hiện ghi nhận hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn với số tiền 170.049.555 đồng, làm cho tổng chi phí tài chính giảm từ 734.598.834 đồng xuống còn 564.549.279 đồng.

Thứ ba, chi phí quản lý doanh nghiệp sau kiểm toán giảm 767.175 đồng, là mức chênh lệch không trọng yếu, phát sinh do việc rà soát, phân loại và cập nhật lại một số bút toán chi phí trong quá trình hoàn thiện Báo cáo tài chính năm 2025 cùng đơn vị kiểm toán.

Từ các nội dung điều chỉnh nêu trên, lợi nhuận trước thuế sau kiểm toán tăng 234.855.579 đồng so với số liệu trước kiểm toán. Sau khi ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tương ứng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 sau kiểm toán tăng 168.361.428 đồng, tương đương khoảng 17,67% so với số liệu trước kiểm toán.

2. Giải trình cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, kiểm toán viên đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty trên cơ sở các vấn đề chủ yếu sau đây:

2.1. Đối với số dư công nợ phải thu khác dài hạn chưa được đối chiếu, xác nhận

Tại ngày 31/12/2025, số dư công nợ phải thu khác dài hạn (Mã số 216) chưa được đối chiếu, xác nhận là 60.349.845.224 đồng. Theo Báo cáo kiểm toán, kiểm toán viên đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết, tuy nhiên chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu của các khoản công nợ phải thu này; do đó kiểm toán viên chưa thể xác định đầy đủ mức dự phòng cần trích lập theo quy định cũng như các ảnh hưởng liên quan (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Đối với nội dung nêu trên, Công ty giải trình như sau:

Công ty đang tiếp tục phối hợp với các bên liên quan để thực hiện đối chiếu, xác nhận công nợ; đồng thời tiếp tục rà soát hồ sơ pháp lý, hồ sơ kế toán, tiến độ xử lý từng khoản phải thu và khả năng thu hồi thực tế của từng khoản công nợ để có cơ sở đánh giá đầy đủ mức độ tổn thất có thể phát sinh, qua đó thực hiện hạch toán và trích lập dự phòng theo đúng quy định hiện hành trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

2.2. Đối với việc chưa xử lý điều chỉnh hồi tố liên quan khoản lãi thoái vốn đầu tư tại Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp

Theo Báo cáo kiểm toán, trong năm 2025 Công ty chưa xử lý việc điều chỉnh hồi tố liên quan đến 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 giá trị 9.765.000.000 đồng. Kiểm toán viên cho rằng việc chưa điều chỉnh hồi tố này chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 và dẫn đến việc 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 31/12/2025 đang được trình bày thấp hơn tương ứng 9.765.000.000 đồng.

Đối với nội dung này, Công ty giải trình như sau:

Công ty đã và đang rà soát toàn bộ hồ sơ pháp lý, hồ sơ kế toán và các tài liệu liên quan đến quá trình hợp tác đầu tư, thoái vốn và xử lý công nợ để đánh giá đầy đủ cơ sở pháp lý, cơ sở kế toán và tác động của việc điều chỉnh hồi tố. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ tiếp tục làm việc với đơn vị kiểm toán và các bên liên quan để có phương án xử lý phù hợp trong các kỳ báo cáo tiếp theo, bảo đảm tuân thủ quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán hiện hành.

3. Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 so với năm 2024

Theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 đạt 1.121.310.967 đồng, tăng 215.795.742 đồng, tương đương khoảng 23,83% so với mức 905.515.225 đồng của năm 2024. Việc lợi nhuận sau thuế năm 2025 biến động trên 10% so với năm trước chủ yếu xuất phát từ các nguyên nhân sau:

Thứ nhất, doanh thu thuần năm 2025 đạt 11.260.765.034 đồng, tăng so với năm 2024 chỉ đạt là 10.516.648.979 đồng. Tuy nhiên, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 chỉ đạt 5.519.732.843 đồng, giảm so với mức 7.700.281.297 đồng của năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do cơ cấu doanh thu thay đổi, trong năm 2025 Công ty phát sinh việc xuất hóa đơn, ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản và đồng thời ghi nhận giá vốn tương ứng; trong khi doanh thu cho thuê tài sản hoạt động và doanh thu bán điện giảm so với năm trước. Các số liệu trước kiểm toán tại BCTC Quý 4/2025 thể hiện doanh thu thuần năm 2025 là 11.260.765.034 đồng, giá vốn là 5.741.032.191 đồng và doanh thu tài chính là 49.266.302.130 đồng.

Thứ hai, doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh, từ 8.217.852.120 đồng năm 2024 lên 49.330.340.979 đồng năm 2025. Đây là yếu tố tích cực có ảnh hưởng lớn nhất đến kết quả lợi nhuận năm 2025 của Công ty. Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu đến từ lãi tiền gửi ngân hàng, lãi tối ưu vốn phát sinh trên nguồn vốn huy động được trong thời gian chưa sử dụng hết cho dự án KCN Dầu khí Long Sơn, cùng với lãi tiền ứng vốn cho hợp danh Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát. Riêng khoản lãi tiền gửi năm 2025 đạt 42.973.524.578 đồng.

Thứ ba, chi phí tài chính năm 2025 giảm từ 928.840.236 đồng năm 2024 xuống còn 564.549.279 đồng năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm 2025 Công ty ghi nhận hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư số tiền 170.049.555 đồng, qua đó góp phần cải thiện kết quả lợi nhuận trong năm.

Thứ tư, chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2025 tăng rất mạnh, từ 13.822.855.592 đồng năm 2024 lên 52.826.273.180 đồng năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2025 Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền 39.519.017.685 đồng, trong khi năm 2024 khoản mục này chỉ ở mức 483.571.099 đồng. Đây là yếu tố làm giảm đáng kể lợi nhuận trong năm 2025.

Thứ năm, lợi nhuận khác năm 2025 đạt 676.445.894 đồng, tăng so với mức 289.962.149 đồng của năm 2024, góp phần hỗ trợ kết quả lợi nhuận chung của Công ty.




Như vậy, mặc dù trong năm 2025 Công ty ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao, chủ yếu do trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh chính giảm so với năm 2024, nhưng nhờ doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh, đặc biệt là lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay vốn ngắn hạn cùng với việc chi phí tài chính giảm và lợi nhuận khác tăng, nên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 vẫn tăng trên 10% so với năm 2024. Trong đó, yếu tố chủ yếu làm tăng lợi nhuận năm 2025 là doanh thu hoạt động tài chính (lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay vốn tối ưu ngắn hạn) tăng mạnh, bù đắp cho sự gia tăng chi phí quản lý doanh nghiệp do trích lập dự phòng.



Công ty kính báo cáo và giải trình để Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, quý cổ đông và nhà đầu tư được biết.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HS CBTT.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Đinh Văn Hiệp