



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

Số: 226 /CV-TCKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 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 3/2026 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 3/2026, 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 3/2026 có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước (Quý 3/2025), cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Chênh lệch (+/-)	Tỷ lệ thay đổi (%)
Doanh thu bán hàng và CCDV	1.764.767.608	2.758.239.081	(993.471.473)	(36,02%)
Doanh thu hoạt động tài chính	12.900.958.448	14.562.788.735	(1.661.830.287)	(11,41%)
Chi phí tài chính	0	73.870.274	(73.870.274)	(100,00%)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	0	73.870.274	(73.870.274)	(100,00%)
Chi phí bán hàng	70.955.183	19.250.000	51.705.183	268,60%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.667.194.577	14.522.637.985	(1.855.443.408)	(12,78%)
Thu nhập khác	55.331.326	0	55.331.326	-
Chi phí khác	45.084.433	71.053.299	(25.968.866)	(36,55%)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	384.287.348	418.244.277	(33.956.929)	(8,12%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	201.571.995	249.268.425	(47.696.430)	(19,13%)

1. Về doanh thu, thu nhập khác

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 3/2026 đạt 1.764.767.608 đồng, giảm 993.471.473 đồng, tương ứng giảm 36,02% so với Quý 3/2025. Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty trong kỳ chủ yếu là khai thác, cho thuê mặt bằng, diện tích tại trung tâm thương mại thuộc dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát ("TTTM"). Do có khách hàng gặp khó khăn, thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng TTTM trước hạn nên doanh thu trong kỳ thấp hơn cùng kỳ, lợi nhuận gộp đạt 211.231.767 đồng, giảm 331.035.333 đồng, tương ứng giảm 61,05% so với Quý 3/2025.

- Doanh thu hoạt động tài chính Quý 3/2026 đạt 12.900.958.448 đồng, giảm 1.661.830.287 đồng, tương ứng giảm 11,41% so với cùng kỳ năm trước. Khoản doanh thu này tiếp tục 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.

- Thu nhập khác Quý 3/2026 đạt 55.331.326 đồng, trong khi Quý 3/2025 không phát sinh. Khoản thu nhập khác phát sinh trong kỳ góp phần bù đắp một phần mức giảm của lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.

2. Về chi phí

- Chi phí tài chính Quý 3/2026 không phát sinh, giảm 73.870.274 đồng, tương ứng giảm 100,00% so với Quý 3/2025 (trong đó, chi phí lãi vay giảm 73.870.274 đồng, tương ứng giảm 100,00%). Việc không phát sinh chi phí tài chính trong kỳ là yếu tố hỗ trợ kết quả lợi nhuận Quý 3/2026.

- Chi phí bán hàng Quý 3/2026 là 70.955.183 đồng, tăng 51.705.183 đồng, tương ứng tăng 268,60% 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 so với quy mô doanh thu và chi phí của Công ty.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 3/2026 là 12.667.194.577 đồng, giảm 1.855.443.408 đồng, tương ứng giảm 12,78% so với Quý 3/2025. Mức giảm chi phí quản lý doanh nghiệp do thực hành tiết kiệm đã góp phần bù đắp đáng kể tác động bất lợi từ việc doanh thu thuần và doanh thu hoạt động tài chính giảm so với cùng kỳ.

- Chi phí khác Quý 3/2026 là 45.084.433 đồng, giảm 25.968.866 đồng, tương ứng giảm 36,55% so với Quý 3/2025. Chi phí thuế TNDN hiện hành Quý 3/2026 là 182.715.353 đồng, tăng 13.739.501 đồng, tương ứng tăng 8,13% so với cùng kỳ năm trước.

3. Kết luận

- Tổng hợp các yếu tố nêu trên, doanh thu thuần giảm 993.471.473 đồng và doanh thu hoạt động tài chính giảm 1.661.830.287 đồng đã tác động làm giảm kết quả kinh doanh so với cùng kỳ. Tuy nhiên, tác động này được bù đắp một phần bởi chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1.855.443.408 đồng, chi phí tài chính không phát sinh (giảm 73.870.274 đồng), chi phí khác giảm 25.968.866 đồng và thu nhập khác phát sinh 55.331.326 đồng. Theo đó, lợi nhuận kế toán trước thuế Quý 3/2026 đạt 384.287.348 đồng, giảm 33.956.929 đồng, tương ứng giảm 8,12% so với Quý 3/2025. Sau khi ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành 182.715.353 đồng, lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 đạt 201.571.995 đồng, giảm 47.696.430 đồng, tương ứng giảm 19,13% so với Quý 3/2025 (249.268.425 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.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đinh Văn Hiệp

CÔNG TY C'
PHÂN Ộ Ộ TH KHU CÔNG NGHĨ P DẦU
KHÍ LONG
S 4 N

Digitally signed by CÔNG TY C'
PHÂN Ộ Ộ TH KHU CÔNG NGHĨ P
DẦU KHÍ LONG S 4 N
DN: cn=CÔNG TY C' PHÂN Ộ Ộ TH
KHU CÔNG NGHĨ P DẦU KHÍ LONG
S 4 N c=VN l=Lưu 3, Tòa nhà Khang
Thống, s' 67 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường B/Th, Quận 1, Thành
phố Hồ Chí Minh, Vĩ độ Nam o=CÔNG
TY C' PHÂN Ộ Ộ TH KHU CÔNG
NGHĨ P DẦU KHÍ LONG S 4 N
e=pqt2177@gmail.com
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026-10-15 14:38+07:00