



-----o0o-----

Số: 17/2026/CV/TLD

-----***-----

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: *Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam*
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: **CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

- Mã chứng khoán: **TLD**
- Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: 024.3363.1063
- Email: thanglongdeco.jsc@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026;
 - Báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2026;
 - Giải trình chênh lệch LNST trên BCTC soát xét bán niên năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025;
 - Giải trình chênh lệch LNST trước kiểm toán và sau kiểm toán trên BCTC bán niên năm 2026;
- (Chi tiết file đính kèm);

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn <http://thanglongdeco.com>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT./.

**CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ THĂNG LONG
NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT**

NGUYỄN THỊ NGÂN

CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ THĂNG LONG
-----o0o-----
Số: 05/2026/CV-GTCL/TLD
V/v: Giải trình chênh lệch LNST trên
BCTC soát xét bán niên năm 2026 so với cùng kỳ
năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----***-----
Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC (UBCKNN)
 - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long
2. Mã chứng khoán: TLD
3. Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Trung, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội
4. Điện thoại: 024.3363.1063
5. Nội dung giải trình: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

CHỈ TIÊU	Bán niên năm 2026 (VND)	Bán niên năm 2025 (VND)	Chênh lệch (+/- VND)	Tỉ lệ tăng giảm (%)
A. Báo cáo tài chính riêng				
Doanh thu thuần	195.625.542.248	256.324.219.405	(60.698.677.157)	(23,68%)
Lợi nhuận sau thuế	571.207.578	8.657.519.959	(8.086.312.381)	(93,40%)
B. Báo cáo tài chính hợp nhất				
Doanh thu thuần	263.005.713.695	301.288.373.405	(38.282.659.710)	(12,71%)
Lợi nhuận sau thuế	3.877.021.065	8.747.374.935	(4.870.353.870)	(55,68%)

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến LNST và doanh thu thuần trên BCTC bán niên năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025 như sau: Trong kỳ báo cáo bán niên năm 2026, Công ty có phát sinh hoạt động kinh doanh và ghi nhận doanh thu từ việc cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại hai dự án:

- Cụm Công nghiệp Song Phượng xã Đan Phượng, TP. Hà Nội.
- Cụm Công nghiệp Hồng Dương xã Dân Hòa, TP. Hà Nội.

Tuy nhiên, kể từ kỳ kế toán năm 2026, Công ty đã chính thức áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BCTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp (văn bản này thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính).

Theo hướng dẫn mới tại Thông tư số 99/2025/TT-BCTC, phương pháp ghi nhận doanh thu đối với hoạt động cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật có sự thay đổi mang tính trọng yếu. Thay vì ghi nhận một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê như giai đoạn áp dụng Thông tư 200/2014/TT-BTC trước đây, Công ty bắt buộc phải thực hiện phân bổ doanh thu theo từng tháng dựa trên thời hạn thuê thực tế. Việc thay đổi phương pháp kế toán theo quy định pháp luật này dẫn đến:

- Phần lớn doanh thu nhận trước từ khách hàng chưa được ghi nhận ngay vào kết quả kinh doanh trong kỳ bán niên năm 2026 mà phải treo lại trên tài khoản Doanh thu chưa thực hiện để phân bổ dần cho các kỳ sau.
- Hệ quả trực tiếp là chỉ tiêu Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế ghi nhận trên BCTC bán niên năm 2026 giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2025 (thời điểm vẫn áp dụng phương pháp cũ). Sự sụt giảm này hoàn toàn xuất phát từ việc tuân thủ các thay đổi trong chính sách kế toán mới của Nhà nước, không phản ánh sự suy giảm trong năng lực kinh doanh hay dòng tiền thực tế từ hoạt động cho thuê hạ tầng của Công ty tại các Cụm Công nghiệp nêu trên.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long xin giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 như trên để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh được biết.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

[Signature]
CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn An Ngọc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

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

-----o0o-----

-----***-----

Số: 06/2026/CV-GTCL/TLD

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch LNST trước soát xét và
sau soát xét BCTC bán niên năm 2026

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC (UBCKNN)
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long
- Mã chứng khoán: TLD
- Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Trung, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.3363.1063
- Nội dung giải trình: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trước soát xét và sau soát xét BCTC bán niên năm 2026 như sau:

CHỈ TIÊU	Sau soát xét (VND)	Trước soát xét (VND)	Chênh lệch (+/- VND)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
A. Báo cáo tài chính riêng				
Lợi nhuận sau thuế	571.207.578	37.370.938.938	(36.799.731.360)	(98,47%)
B. Báo cáo tài chính hợp nhất				
Lợi nhuận sau thuế	3.877.021.065	41.322.876.004	(37.445.854.939)	(90,62%)

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC trước soát xét và sau soát xét do trong kỳ báo cáo bán niên năm 2026, Công ty có phát sinh hoạt động kinh doanh và ghi nhận doanh thu từ việc cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại hai dự án:

- Cụm Công nghiệp Song Phượng xã Đan Phượng, TP. Hà Nội.
- Cụm Công nghiệp Hồng Dương xã Dân Hòa, TP. Hà Nội.

Tuy nhiên, kể từ kỳ kế toán năm 2026, Công ty đã chính thức áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BCTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp (văn bản này thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính).

Theo hướng dẫn mới tại Thông tư số 99/2025/TT-BCTC, phương pháp ghi nhận doanh thu đối với hoạt động cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật có sự thay đổi mang tính trọng yếu. Thay vì ghi nhận một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê như giai đoạn áp dụng Thông tư 200/2014/TT-BTC trước đây, Công ty bắt buộc phải thực hiện phân bổ doanh



thu theo từng tháng dựa trên thời hạn thuê thực tế. Việc thay đổi phương pháp kế toán theo quy định pháp luật này dẫn đến:

- Phần lớn doanh thu nhận trước từ khách hàng chưa được ghi nhận ngay vào kết quả kinh doanh trong kỳ bán niên năm 2026 mà phải treo lại trên tài khoản Doanh thu chưa thực hiện để phân bổ dần cho các kỳ sau.
- Hệ quả trực tiếp là chỉ tiêu Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế ghi nhận trên BCTC bán niên năm 2026 giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2025 (thời điểm vẫn áp dụng phương pháp cũ).

Sự sụt giảm này hoàn toàn xuất phát từ việc tuân thủ các thay đổi trong chính sách kế toán mới của Nhà nước, không phản ánh sự suy giảm trong năng lực kinh doanh hay dòng tiền thực tế từ hoạt động cho thuê hạ tầng của Công ty tại các Cụm Công nghiệp nêu trên.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long về lý do chênh lệch Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026 trước kiểm toán và sau kiểm toán để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh được biết.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn An Ngọc

