

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



Số: 92/CV-LIDECO.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 03 tháng 9 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch BCTC 6T-2026 trước, sau soát xét;

BCTC 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm ngoái;

Điều chỉnh hồi tố trên BCTC 6 tháng năm 2026

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam;  
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Tên công ty: Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm

Mã chứng khoán: NTL

Địa chỉ trụ sở chính: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 024.22140202

Website: <http://lideo.vn>

Người đại diện: Ông Lê Minh Tuấn

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Căn cứ Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2026 trước và sau soát xét, Báo cáo tài chính tổng hợp soát xét 6 tháng đầu năm 2025, doanh nghiệp xin giải trình chênh lệch số liệu như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế theo Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng năm 2026 sau soát xét tăng so với trước soát xét :

| Chi tiêu                     | 6T-2026 sau soát xét | 6T-2026 trước soát xét | Chênh lệch      | Tỷ lệ   |
|------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|---------|
| 1. Tổng lợi nhuận trước thuế | 24.276.464.635       | 24.276.464.635         |                 |         |
| 2. Chi phí thuế TNDN         | 3.212.348.927        | 4.955.171.747          | (1.742.822.820) | (35,2%) |
| 3. Lợi nhuận sau thuế        | 21.064.115.708       | 19.321.292.888         | 1.742.822.820   | 9,0%    |

Nguyên nhân do: Kiểm toán soát xét đã xác định lại thu nhập từ cổ tức chứng khoán đầu tư không phải chịu thuế TNDN dẫn đến thuế TNDN 6 tháng năm 2026 giảm so với trước soát xét và Lợi nhuận sau thuế 6 tháng năm 2026 sau soát xét tăng lên.

2. Lợi nhuận sau thuế BCTC TH giữa niên độ 6 tháng năm 2026 so cùng kỳ năm 2025:

| Chi tiêu                            | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 | Chênh lệch       | Tỷ lệ   |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|---------|
| 1. Doanh thu từ hoạt động tài chính | 36.970.405.026       | 33.823.638.936       | 3.146.766.090    | 9,3%    |
| 2. Chi phí quản lý doanh nghiệp     | 13.421.457.457       | 20.814.477.471       | (7.393.020.014)  | (35,5%) |
| 3. Chi phí khác                     | 499.394.099          | 13.565.032.762       | (13.065.638.663) | (96,3%) |
| 4. Lợi nhuận sau thuế               | 21.064.115.708       | 7.803.151.257        | 13.260.964.451   | 169,9%  |

Nguyên nhân do: Công ty đã phân bổ lại chi phí quản lý và trong kỳ không phát sinh các khoản nghĩa vụ thuế bổ sung dẫn đến Lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng đầu năm 2026 tăng hơn cùng kỳ năm ngoái.

3. Điều chỉnh hồi tố số liệu năm 2025 do áp dụng các quy định của Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính liên quan đến việc trình bày lại các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính và hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư, xử lý số dư dự án CT3 Xuân Đình, ảnh hưởng đến thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan. Cụ thể như sau:

|                                                               | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh   | Số liệu sau điều chỉnh |
|---------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ 2026</b> |       |                          |                  |                        |
| -Các khoản tương đương tiền                                   | 112   | 481.500.000.000          | 709.424.657      | 482.209.424.657        |
| -Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                     | 123   | 146.500.000.000          | 463.750.685      | 146.963.750.685        |
| -Phải thu ngắn hạn khác                                       | 135   | 104.472.051.890          | (1.173.175.342)  | 103.298.876.548        |
| -Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn             | 264   | (26.004.980.980)         | 26.004.980.980   | -                      |
| -Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn                 | 314   | 19.686.992.421           | 5.226.792.158    | 24.913.784.579         |
| -Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                 | 251   | 10.731.253.192           | (10.731.253.192) | -                      |
| -Phải trả dài hạn khác                                        | 338   | 10.860.233.000           | (10.860.233.000) | -                      |
| -Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước   | 420a  | 390.180.553.458          | 20.907.168.630   | 411.087.722.088        |
| -Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn                            | 321   | -                        | 14.367.194.000   | 14.367.194.000         |
| -Vay và nợ thuế tài chính dài hạn                             | 339   | 14.367.194.000           | (14.367.194.000) | -                      |

Việc điều chỉnh hồi tố tuân thủ đúng quy định pháp luật và phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty. Công ty xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác của số liệu giải trình.

Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm báo cáo giải trình với Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về chênh lệch lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu năm 2026.  
Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VP, QHCB

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
*Lê Minh Tuấn*