



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Trụ sở chính: Số 173 Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
Điện thoại : 04.3.7950595 Fax: 04.3.7950099
Email: lgl-hn@longgiangland.com.vn Website: longgiangland.com.vn

Số: 2010/2026/CV-LGL
V/v: Giải trình chênh lệch số liệu

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM

Căn cứ:

- Quy định tại điều 14 thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ tài chính về “Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”
- Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 và Báo cáo tài chính Quý 3/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang.

Công ty chúng tôi xin giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế cùng kỳ báo cáo trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 và Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026	Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025	Thay đổi	
				Số tiền	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế BCTC	2.427.986.622	(3.752.985.437)	6.180.972.059	37%

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 là 2,4 tỷ, tăng 6,2 tỷ đồng tương đương tăng 37% so với trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 (lỗ 3,7 tỷ) nguyên nhân:

1. Các khoản làm tăng lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 so với Quý 3/2025: 11,8 tỷ

- Doanh thu hoạt động tài chính Quý 3/2026 tăng 7,7 tỷ so với Quý 3/2025. Nguyên nhân do Công ty ghi nhận một phần doanh thu hoạt động tài chính từ việc chuyển nhượng phần vốn góp dự án Việt Hưng.
- Chi phí tài chính Quý 3/2026 giảm 2,4 tỷ so với Quý 3/2025. Nguyên nhân chi phí lãi vay được vốn hóa một phần vào chi phí dự án Cái Khế.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 3 năm 2026 giảm 1,7 tỷ so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân do Công ty hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi.

2. Các khoản làm giảm lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 so với Quý 3/2025: 5,6 tỷ

- Lợi nhuận khác Quý 3/2026 giảm 5,6 tỷ so với Quý 3/2025. Nguyên nhân chủ yếu do Quý 3/2025, Công ty hạch toán tiền lãi chậm thanh toán và tiền thuế đất sản thương mại dự án 69 Vũ Trọng Phụng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP. KT./

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & PTĐT LONG GIANG



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Hải Anh