



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: 2010/2025/CV-LGL
V/v: Giải trình chênh lệch số liệu

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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 2024 và Báo cáo tài chính Quý 3/205 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 2025 và Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025	Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2024	Thay đổi	
				Số tiền	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế BCTC	(3.752.985.437)	(16.804.759.020)	13.051.773.583	(78%)

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 lỗ 3,8 tỷ tăng 13 tỷ đồng tương đương 78% so với Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2024 (lỗ 16,8 tỷ) nguyên nhân do:

- Các khoản làm tăng lợi nhuận sau thuế Quý 3/2025 so với Quý 3/2024: 14,2 tỷ
 - Lợi nhuận gộp về bán hàng cung cấp dịch vụ Quý 3 năm 2025 tăng so với Quý 3 năm 2024: 0.6 tỷ.
 - Doanh thu hoạt động tài chính Quý 3 năm 2025 tăng 2,3 tỷ so với Quý 3 năm 2024 do Quý 3/2025 ghi nhận cổ tức được chia từ Công ty liên kết 1,7 tỷ và từ phát sinh lãi khoản phải thu cho vay.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 3 năm 2025 giảm 4,8 tỷ so với cùng kỳ năm trước, do kỳ năm trước (2023), Công ty thực hiện hoàn nhập các khoản dự phòng phải thu.
 - Lợi nhuận khác Quý 3/2025 tăng 6,5 tỷ so với Quý 3/2024 do kỳ này Công ty ghi nhận lãi chậm thanh toán khoản phải thu của khách hàng và thu tiền thuê đất hạ tầng dự án 69 Vũ Trọng Phụng.
- Các khoản làm giảm lợi nhuận sau thuế Quý 3/2025 so với Quý 3/2024: 1,2 tỷ
 - Chi phí tài chính Quý 3/2025 tăng 2,1 tỷ so với Quý 3/2024 do khoản vay của Công ty tăng so với cùng kỳ năm trước.

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PTĐT LONG GIANG

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP. KT./



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Hà

No.: 2010/2025/CV-LGL

Hanoi, October 20, 2025

Re: Explanation of Data Discrepancies

To: The State Securities Commission of Vietnam
Ho Chi Minh City Stock Exchange

Pursuant to:

- Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market
- The Quarter III/2024 and Quarter III/2025 Financial Statements of Long Giang Investment and Urban Development Joint Stock Company.

The Company hereby provides the following explanation for the differences in net profit after tax between the Quarter III/2025 Financial Statements and the Quarter III/2024 Financial Statements:

Unit: VND

No.	Indicator	Q3/2025 Financial Statements	Q3/2024 Financial Statements	Change	
				Amount	Percentage
1	Net profit after tax	(3.752.985.437)	(16.804.759.020)	13.051.773.583	(78%)

The Company recorded a net loss of VND 3.8 billion in Q3/2025, representing an increase of VND 13 billion, equivalent to 78%, compared to a net loss of VND 16.8 billion in Q3/2024. The change is mainly attributable to the following reasons:

1. Items increasing net profit after tax in Q3/2025 compared to Q3/2024: VND 14.2 billion
 - Gross profit from sales and services increased by VND 0.6 billion compared to Q3/2024.
 - Financial income increased by VND 2.3 billion, mainly due to the recognition of dividends received from an associate of VND 1.7 billion and additional interest income from loans.
 - Administrative expenses decreased by VND 4.8 billion compared to the same period last year, as the prior period included provisions for doubtful debts.
 - Other profit increased by VND 6.5 billion compared to Q3/2024, mainly due to the recognition of interest income from customers' late payments and proceeds from land lease of the 69 Vu Trong Phung project.
2. Items decreasing net profit after tax in Q3/2025 compared to Q3/2024: VND 1.2 billion
 - Finance expenses increased by VND 2.1 billion due to higher loan balances compared to the same period last year.

Long Giang Investment and Urban Development Joint Stock Company respectfully submits this explanation!

**LONG GIANG INVESTMENT AND URBAN DEVELOPMENT
JOINT STOCK COMPANY**

Recipients:

- As above
- Office archives./



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Hà