



LONG GIANG
LAND

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: 2001/2026/CV-LGL

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch số liệu

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 4 năm 2024 và Báo cáo tài chính Quý 4/205 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 4 năm 2025 và Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Chi tiêu	Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025	Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024	Thay đổi	
				Số tiền	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế BCTC	16.501.103.188	(15.784.521.405)	32.285.624.593	(205%)

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025 16,5 tỷ tăng 32,3 tỷ đồng tương đương 205% so với Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024 (lỗ 15,8 tỷ) nguyên nhân do:

1. Các khoản làm tăng lợi nhuận sau thuế Quý 4/2025 so với Quý 4/2024: 33,4 tỷ

- Lợi nhuận gộp về bán hàng cung cấp dịch vụ Quý 4 năm 2025 tăng so với Quý 4 năm 2024: 0,7 tỷ.
- Doanh thu hoạt động tài chính Quý 4 năm 2025 tăng 32 tỷ so với Quý 4 năm 2024 do Quý 4/2025 ghi nhận doanh thu tài chính từ hợp đồng HTKD dự án Việt Hưng theo phụ lục hợp đồng số: 2712/2025/PLHĐ/LGG-LGL.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 4 năm 2025 giảm 0,7 tỷ so với cùng kỳ năm trước.

2. Các khoản làm giảm lợi nhuận sau thuế Quý 4/2025 so với Quý 4/2024: 1,1 tỷ

- Chi phí lãi vay Quý 4/2025 tăng 0,1 tỷ so với Quý 4/2024
- Lợi nhuận khác Quý 4/2025 giảm 1 tỷ so với Quý 4/2024.

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



LONG GIANG INVESTMENT AND URBAN DEVELOPMENT JSC
Head office: No. 173 Xuan Thuy Street, Cau Giay Ward, Hanoi City, Vietnam
Tel: 04.3.7950595 Fax: 04.3.7950099
Email: lg1-hn@longgiangland.com.vn Website: longgiangland.com.vn

No: 2001/2026/CV-LGL

Hanoi, 20 January 2026

Re: Explanation of differences in figures

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

Pursuant to:

- The provisions of Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance on "Guidance on information disclosure in the securities market";
- The Quarter 4 Financial Statements for 2024 and the Quarter 4 Financial Statements for 2025 of Long Giang Investment and Urban Development Joint Stock Company.

We hereby provide an explanation of the difference in profit after tax for the same period between the Quarter 4 Financial Statements for 2025 and the Quarter 4 Financial Statements for 2024, as follows:

Unit: VND

No	Item	Q4/2025 Financial Statements	Q4/2024 Financial Statements	Change	
				Amount	Percentage
1	Lợi nhuận sau thuế BCTC	16.501.103.188	(15.784.521.405)	32.285.624.593	(205%)

The profit after tax reported in the Q4/2025 Financial Statements amounted to VND 16.5 billion, representing an increase of VND 32.3 billion, equivalent to an increase of 205% compared to the Q4/2024 Financial Statements (loss of VND 15.8 billion), mainly due to the following reasons:

1. Factors increasing profit after tax in Q4/2025 compared to Q4/2024: VND 33.4 billion

- Gross profit from sales and service provision in Q4/2025 increased by VND 0.7 billion compared to Q4/2024.
- Financial income in Q4/2025 increased by VND 32 billion compared to Q4/2024, due to the recognition of financial income arising from the business cooperation contract of the Viet Hung Project in accordance with Contract Appendix No. 2712/2025/PLHĐ/LGG-LGL.
- General and administrative expenses in Q4/2025 decreased by VND 0.7 billion compared to the same period of the previous year.

2. Factors decreasing profit after tax in Q4/2025 compared to Q4/2024: VND 1.1 billion

- Interest expenses in Q4/2025 increased by VND 0.1 billion compared to Q4/2024.
- Other income in Q4/2025 decreased by VND 1 billion compared to Q4/2024.

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

Recipients:

- As above
- Filed at: Office, Accounting Dept./

LONG GIANG INVESTMENT AND URBAN
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Hà