



LONG GIANG

LAND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Trụ sở chính: 173 Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024.3.7950595

Fax: 024.3.7950099

Email: lgl-hn@longgiangland.com.vn

Website: longgiangland.com.vn

Số: ...42/2026/CV-LGL

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

(V/v: Giải trình chênh lệch số liệu và ý kiến
nhấn mạnh trên BCTC kiểm toán năm 2025)

Kính gửi:

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM

Căn cứ:

- 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”
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Công ty chúng tôi xin giải trình về kết quả sản xuất kinh doanh và các vấn đề nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 như sau:

1. Giải trình chênh lệch số liệu

1.1 Lợi nhuận sau thuế trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán thay đổi trên 10% so với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024	Thay đổi	
				Số tiền	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế	20.463.408.155	(55.521.267.614)	75.984.675.769	(137%)

Giải trình:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 lãi 20,5 tỷ tăng 76 tỷ đồng tương đương tăng 137% so với báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 (lỗ 55,5 tỷ) nguyên nhân:

❖ Các khoản chính làm tăng lợi nhuận sau thuế năm 2025 so với năm 2024: 77,9 tỷ

- Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 tăng 51,6 tỷ so với năm 2024 do:
 - + Tiền cổ tức nhận được từ các công ty liên kết tăng 19,8 tỷ
 - + Tiền phí sử dụng vốn góp dự án Việt Hưng: 31,8 tỷ
- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2025 giảm 17,7 tỷ so với năm 2024 chủ yếu do:
 - + Hoàn nhập dự phòng phải thu tăng 14,2 tỷ.
 - + Chi phí dịch vụ mua ngoài giảm 3,5 tỷ
- Lợi nhuận khác năm 2025 tăng 8,5 tỷ so năm 2024 chủ yếu do:
 - + Tiền lãi chậm thanh toán công nợ phải thu tăng: 2 tỷ
 - + Thu tiền thuế đất hạ tầng dự án 69 Vũ Trọng Phụng: 3,5 tỷ
 - + Các khoản thu nhập khác tăng: 3 tỷ

❖ Các khoản chính làm giảm lợi nhuận sau thuế năm 2025 so với năm 2024: 1,9 tỷ

- Chi phí tài chính năm 2025 tăng 1,9 tỷ so với cùng kỳ năm trước.



1.2 Lợi nhuận sau thuế trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 thay đổi từ 5% trở lên so với trước khi kiểm toán.

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025	Báo cáo tài chính tự lập năm 2025	Thay đổi	
				Số tiền	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế	20.463.408.155	18.926.329.984	1.537.078.171	8%

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 tăng 1,5 tỷ đồng tương đương tăng 8% so với Báo cáo tài chính tự lập nguyên nhân do: Hoàn nhập dự phòng khoản phải thu khó đòi từ khách hàng.

2. Vấn đề cần nhấn mạnh trên báo cáo kiểm toán năm 2025

“Nhu đã nêu tại thuyết minh số 17 “Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước” - Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm 2020, Công ty đã nhận được các Quyết định của Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế. Đến ngày 31/12/2025, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế”.

Giải trình:

Nguyên nhân công ty nợ thuế trong thời gian dài bắt nguồn từ việc Công ty Long Giang thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo quỹ nhà tái định cư cho Ủy ban nhân dân quận 10 – TP Hồ Chí Minh tại lô C khu đất số 7/28 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Diên Hồng, TP Hồ Chí Minh) nay đã được UB ND TP HCM chấp thuận bố trí làm quỹ nhà công vụ cho cán bộ của thành phố. Công ty chúng tôi đã hoàn thành và bàn giao cho UBND Quận 10 vào tháng 12/2018. Tuy nhiên đến nay Công ty chưa nhận được thanh toán hoặc tạm ứng từ ngân sách nhà nước. Để thực hiện dự án, Công ty đã phải vay vốn ngân hàng, với việc chậm quyết toán chi phí tài chính trên đã phát sinh rất nhiều so với dự toán ban đầu, ảnh hưởng đến lợi nhuận của dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của chúng tôi trong thời gian dài (từ năm 2018 đến nay – 08 năm). Ngày 23/08/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt giá trị quyết toán Lô C theo văn bản số: 1309/UBND-ĐT “Về giá trị công trình 288 căn hộ lô C khu Chung cư Thành Thái, phường 14, quận 10 (nay là phường Diên Hồng) với giá trị quyết toán được duyệt là 289.994.797.053 đồng (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm chi phí lãi vay trong thời chờ thanh toán)”. Chúng tôi tiếp tục phối hợp với các Sở ngành hoàn thiện các thủ tục hồ sơ để được thanh toán số tiền trên đồng thời huy động các nguồn lực khác để ưu tiên hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách nhà nước.

Trong thời gian này, để duy trì hoạt động SXKD chúng tôi sử dụng hóa đơn theo từng lần phát sinh và nộp 18% doanh thu trên hóa đơn được sử dụng vào ngân sách nhà nước theo điểm d, khoản 4 điều 34, nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020.

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

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
LONG GIANG**

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP. KT./



**TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Hà**