CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-----o0o-----	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 26/2026/CV/TLD	-----***-----
	Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: ***Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam***
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: **CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**
- Mã chứng khoán: **TLD**
- Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: 024.3363.1063
- Email: thanglongdeco.jsc@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026;
- Báo cáo tài chính riêng quý III năm 2026;
- Giải trình chênh lệch LNST trên BCTC quý III năm 2026 so với năm 2025 *(Chi tiết file đính kèm)*;

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn *http://thanglongdeco.com*.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:	**CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN**
- Như trên;	**ĐÔ THỊ THĂNG LONG**
- Lưu VT./.	**NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT**
	NGUYỄN THỊ NGÂN

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Ký ngày: 30/10/2026 17:42:30

CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
----------	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 07/2026/CV-GTCL/TLD	----------
V/v: Chênh lệch LNST trên BCTC quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm trước	*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC (UBCKNN)
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. Tên Công ty: ***Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long***
2. Mã chứng khoán: ***TLD***
3. Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Trung, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội
4. Điện thoại: 024.3363.1063
5. Nội dung giải trình:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý III/2026 so với Báo cáo tài chính quý III/2025 như sau:

CHỈ TIÊU	Quý III/2026 *(VND)*	Quý III/2025 *(VND)*	Chênh lệch *(+/- VND)*	Tỉ lệ tăng giảm *(%)*
A. Báo cáo tài chính riêng				
Doanh thu thuần	102.363.710.641	99.908.195.024	2.455.515.617	2,46%
Lợi nhuận sau thuế	(939.870.538)	4.965.209.752	(5.905.080.290)	(118,93%)
B. Báo cáo tài hợp nhất				
Doanh thu thuần	145.052.227.441	106.960.872.524	38.091.354.917	35,61%
Lợi nhuận sau thuế	2.495.047.961	5.169.880.489	(2.674.832.528)	(51,74%)

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến BCTC Hợp nhất LNST đạt 2,49 tỷ, giảm 51,74% (giảm 2,67 tỷ VND) và BCTC Riêng quý III/2026 chuyển từ lãi của kỳ trước sang lỗ kỳ này do thay đổi phương pháp kế toán theo Thông tư số 99/2025/TT-BCTC: Kể từ năm 2026, đối với hoạt động cho thuê lại đất đã có hạ tầng kỹ thuật của 2 dự án:

- Cụm Công nghiệp Song Phượng xã Đan Phượng, TP. Hà Nội.
- Cụm Công nghiệp Hồng Dương xã Dân Hòa, TP. Hà Nội.

Công ty bắt buộc phải chuyển từ phương pháp ghi nhận doanh thu một lần sang phân bổ dần theo thời gian thuê (50 năm).

Phần lớn doanh thu nhận trước của khách hàng phải hoãn lại để phân bổ cho các kỳ sau, khiến doanh thu thuần và biên lợi nhuận gộp trong kỳ giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước (thời điểm áp dụng phương pháp cũ). Áp dụng nguyên tắc phù hợp, khi doanh thu hoãn lại thì chi phí giá vốn cấu thành hạ tầng của 2 Cụm công nghiệp nêu

trên cũng được hoãn và phân bổ dần tương ứng. Đây là nguyên nhân chủ yếu khiến chỉ tiêu giá vốn của hai dự án này trong quý giảm mạnh.

Sự sụt giảm này hoàn toàn xuất phát từ việc tuân thủ các thay đổi trong chính sách kế toán mới của Nhà nước, không phản ánh sự suy giảm trong năng lực kinh doanh hay dòng tiền thực tế từ hoạt động cho thuê hạ tầng của Công ty tại các Cụm Công nghiệp nêu trên.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long xin giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý III/2026 so với cùng kỳ năm 2025 như trên để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh được biết.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VT.*

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn An Ngọc