

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
LDG INVESTMENT JOINT STOCK
COMPANY

Số: 69 /2025/CV-LDG

No: 69 /2025/CV-LDG

V/v: giải trình chênh lệch LNST trước và sau khi BCTC đã được kiểm toán và vấn đề nhấn mạnh của BCTC đã được kiểm toán

Re: explanation of difference between net profit after tax before and after the financial statements have been audited; and issues to be emphasized in the financial statements have been audited

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Đồng Nai, ngày 08 tháng 04 năm 2025
Dong Nai, April 08, 2025

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM

To: - *State Securities Commission of Vietnam ("SSC")*
- *Ho Chi Minh Stock Exchange ("HOSE")*

- Căn cứ Khoản 4, Điều 14 Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
Pursuant to Clause 4, Article 14 Chapter III of Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of guidance on information disclosure on the stock market;
- Căn cứ Báo cáo tài chính Quý IV/2024 và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.
Pursuant to the Financial Statements for the Fourth Quarter of 2024 and the audited Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024.

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (mã cổ phiếu: LDG) giải trình các nội dung sau:

LDG Investment Joint Stock Company (stock code: LDG) explains the followings contents:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 chênh lệch trên 5% so với Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 đã được công bố như sau:

Net profit after tax in the audited Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024 is over 5% different from the disclosed Financial Statements for the Fourth Quarter of 2024 as follows:

Đơn vị tính: VND / Unit: VND

Chỉ tiêu <i>Items</i>	BCTC đã kiểm toán năm 2024 <i>Audited Financial Statements of 2024</i>	BCTC Quý IV/2024 đã công bố <i>Disclosed Financial Statements for the Fourth Quarter of 2024</i>	Chênh lệch <i>Difference</i>	% Chênh lệch <i>% Difference</i>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC riêng)	(1.493.732.576.258)	(767.165.822.638)	(726.566.753.620)	94,71%

Chỉ tiêu <i>Items</i>	BCTC đã kiểm toán năm 2024 <i>Audited Financial Statements of 2024</i>	BCTC Quý IV/2024 đã công bố <i>Disclosed Financial Statements for the Fourth Quarter of 2024</i>	Chênh lệch <i>Difference</i>	% Chênh lệch <i>% Difference</i>
<i>Net profit after tax of the Company (Separate Financial Statements)</i>	(1,493,732,576,258)	(767,165,822,638)	(726,566,753,620)	94.71%
Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC hợp nhất)	(1.505.751.846.738)	(777.868.798.713)	(727.883.048.025)	93,57%
<i>Net profit after tax attributable to the parent (Consolidated Financial Statements)</i>	(1,505,751,846,738)	(777,868,798,713)	(727,883,048,025)	93.57%

+ Lợi nhuận sau thuế/(Lỗ) của Công ty trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 giảm/(tăng) 726.566.753.620 đồng tương đương 94,71% so với số liệu của Báo cáo tài chính riêng Quý IV/2024 đã công bố. Nguyên nhân chủ yếu là do đơn vị kiểm toán thực hiện điều chỉnh trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi; ghi nhận phân ước tính bổ sung giá vốn hàng bán các năm trước (từ năm 2012 đến năm 2023) trong năm 2024 và hoàn nhập toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại so với Báo cáo tài chính riêng Quý IV/2024 đã công bố trước đó;

Net profit after tax/(Loss) of the Company in the audited Separate Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024 decreased/(increased) by VND 726,566,753,620 equivalent to 94.71% in compared to the disclosed Separate Financial Statements for the Fourth Quarter of 2024. The main reason is that the auditing company adjusted to make the additional provisions for doubtful debts; record the additional estimated cost of goods sold from previous years (from 2012 to 2023) in 2024 and revert of deferred tax assets compared to the disclosed Separate Financial Statements for the Fourth Quarter of 2024;

+ Lợi nhuận sau thuế/(Lỗ) của Công ty trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 giảm/(tăng) 727.883.048.025 VND tương đương 93,57% so với số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2024 đã công bố. Nguyên nhân chủ yếu là do đơn vị kiểm toán thực hiện điều chỉnh trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi; ghi nhận phân ước tính bổ sung giá vốn hàng bán các năm trước (từ năm 2012 đến năm 2023) trong năm 2024 và hoàn nhập toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại so với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2024 đã công bố trước đó.

Net profit after tax/(Loss) of the Company in the audited Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024 decreased/(increased) by VND 727,883,048,025 equivalent to 93.57% in compared to the disclosed Consolidated Financial Statements for the Fourth Quarter of 2024. The main reason is that the auditing company adjusted to make the additional provisions for doubtful debts; record the additional estimated cost of goods sold from previous years (from 2012 to 2023) in 2024 and revert of deferred tax assets compared to the disclosed Consolidated Financial Statements for the Fourth Quarter of 2024.

2. Vấn đề cần nhấn mạnh thể hiện tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:
- Issues to be emphasized are shown in the audited Separate and Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024:*
- Mục số V.7 và V.6 tương ứng trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng và hợp nhất, dự án Khu dân cư Tân Thịnh với số dư hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 520.128.430.589 VND. Công ty cam kết hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và xây dựng căn cứ theo Kết luận thanh tra số 01/KL-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thanh tra toàn diện Dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để tiếp tục triển khai hoàn thành dự án;
Note V.7 and V.6 in the Notes to the audited Separate and Consolidated Financial Statements, Tan Thinh Residential Area Project with inventory balance as at December 31, 2024 of VND 520,128,430,589. The Company commits to complete procedures according to the policy of law on land, real estate business and construction under Inspection Conclusion No. 01/KL-UBND dated March 23, 2023 by the People's Committee of Dong Nai Province about the comprehensive inspection of the Tan Thinh Residential Area Project at Doi 61 Commune, Trang Bom District, Dong Nai Province to continue implementing and completing the project;
 - Mục số VI.4 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng và hợp nhất, giá vốn hàng hóa bất động sản ghi nhận trong năm 2024 bao gồm một phần ước tính bổ sung giá vốn hàng bán các năm trước (từ năm 2012 đến năm 2023) do Công ty phải bổ sung chi phí các hạng mục chung của dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) với số tiền là 488.941.452.435 VND;
Note VI.4 in the Notes to the audited Separate and Consolidated Financial Statements, the cost of real estate goods recognized in 2024 includes an additional estimated cost of goods sold from previous years (from 2012 to 2023) because the Company recorded the supplement costs for general infrastructures related to the Giang Dien Service Residential Area (Zone A) project with an amount of VND 488,941,452,435;
 - Mục số X.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng và hợp nhất về việc ông Nguyễn Khánh Hưng (cựu Chủ tịch HĐQT) đang bị khởi tố và tạm giam để phục vụ việc điều tra về hành vi "Lừa dối khách hàng" liên quan đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Ngày 11/4/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai tiếp tục khởi tố và tạm giam ông Nguyễn Quốc Vy Liêm - Nguyên Phó Tổng Giám đốc về hành vi "Lừa dối khách hàng". Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang chờ kết luận của cơ quan chức năng và chưa có cơ sở để đánh giá các ảnh hưởng (nếu có) của vụ việc trên đến hoạt động kinh doanh của Công ty;
Note No X.5 in the Notes to the audited Separate and Consolidated Financial Statements regarding Mr. Nguyen Khanh Hung (former Chairman of the Board of Management) was prosecuted and detained for the investigation related to the offense of "Deceiving customers" in relating to Tan Thinh Residential Area project. On April 11, 2024, the Police Investigation Agency of Dong Nai Province continued to prosecute and detain Mr. Nguyen Quoc Vy Liem - former Deputy General Director) for the offense of "Deceiving customers". As at the date of the Balance Sheet, the Company is still waiting for the conclusions of the authorities and has no basis to evaluate the effects (if any) of the above incident on the Company's business operations;

- Mục số X.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng và hợp nhất: Ngày 22/7/2024, Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 01/2024/QĐ-MTTPS quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty sau khi xem xét đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản của Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát (nhà thầu của Công ty). Ngày 13/8/2024, Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 58/2024/QĐ-PT chấp nhận đơn đề nghị xem xét lại Quyết định mở thủ tục phá sản của Công ty và hủy Quyết định số 01/2024/QĐ-MTTPS ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Note X.5 in the Notes to the audited Separate and Consolidated Financial Statements, dated July 22, 2024, the People's Court of Dong Nai Province issued Decision No. 01/2024/QD-MTTPS, deciding to initiate bankruptcy proceedings against the Company after considering the petition to initiate bankruptcy proceedings of Phuc Thuan Phat Trading and Construction Joint Stock Company (the Company's contractor). On August 13, 2024, the High People's Court in Ho Chi Minh City issued Decision No. 58/2024/QD-PT, accepting the petition to review the Company's Decision to initiate bankruptcy proceedings and annulling Decision No. 01/2024/QD-MTTPS dated July 22, 2024 of the People's Court of Dong Nai Province;

- Mục số X.6 và X.7 tương ứng trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng và hợp nhất về thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục của Ban điều hành Công ty. Theo đó, các yếu tố được đề cập có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Giả định hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng có thể của Công ty trong việc thực hiện thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của các hoạt động hợp tác kinh doanh, hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai gần.

Note X.6 and X.7 in the Notes to the Separate and Consolidated Financial Statements on the going-concern assumption and commitments on going concern of the Company's Executive Board. Accordingly, the mentioned factors may rise significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern. The Company's going-concern assumption depends on the Company's ability to make payments, extend or restructure overdue and upcoming debts as well as generate sufficient cash flows in short-term by recovery of money from business cooperation activities and effective business operations to maintain its normal business activities in the near future.

Công ty đã và đang nỗ lực thực hiện nhiều giải pháp và kế hoạch để giải quyết các vấn đề về dòng tiền như sau:

The Company has been making efforts to implement many solutions and plans to solve cash flow problems, as follows:

+ Tại Nghị quyết HĐQT số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 03 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thực hiện phương án hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Công ty hoặc Công ty con đang sở hữu để giải quyết nhu cầu về tài chính của Công ty phục vụ cho việc thanh toán các khoản nợ trái phiếu, khoản nợ ngân hàng và các khoản nợ khác, đảm bảo nguồn tài chính để phát triển dự án;

The Board of Management approved the implementation of a cooperation plan for project development, project transfer, and shares transfer owned by the Company or its Subsidiary to address the Company's financial needs for the repayment of bond debts, bank borrowings, and other obligations, ensuring financial resources for project development in Resolution No. 03/2024/NQ-HĐQT dated March 06, 2024;

+ Công ty cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ khoản trả trước, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, các khoản phải thu còn lại, Công ty vẫn đang tiếp tục thu hồi công nợ khi đến hạn theo lộ trình thanh toán;

The Company committed to continuing to accelerate project implementation progress as well as the progress of recovering prepayments, exclusive brokerage contract deposits, principal and distributed profits from business cooperation contracts. As at the date of the Financial Statements, the Company is still continuing to collect the remaining receivables according to the payment schedule;

+ Số dư khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/12/2024 là 2.112.076.443 VND, Công ty đã và đang nỗ lực nộp dần nhằm hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nộp thêm 1.168.197.464 VND và dự kiến sẽ nộp hoàn tất số dư trên trong 06 tháng đầu năm 2025;

Taxes and other payables to the State Budget balance as at December 31, 2024 is VND 2,112,076,443 the Company has been making efforts to pay gradually to fulfill its obligations to the State Budget. As at the date of the separate financial statement, the Company has paid an additional VND 1,168,197,464 and expects to settle the remaining balance within the first 6 months of 2025;

+ Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với trái chủ và ngân hàng để thỏa thuận gia hạn và thanh toán nghĩa vụ nợ. Công ty đã thanh toán khoảng 180 tỷ nợ vay ngân hàng và hơn 2,5 tỷ VND tiền lãi trái phiếu vào Quý I/2025. Đối với nghĩa vụ nợ trái phiếu còn lại, Công ty đã có kế hoạch hoàn tất nghĩa vụ này trong năm 2025;

The Company has been and is continuing to work with bondholders, banks to about agreeing to negotiate debt restructuring and extensions. The Company has paid approximately VND 180 billion in bank loans and over VND 2.5 billion in bond interest in the first quarter of 2025. As for the remaining bond debt obligations, the Company plans to complete this obligation in 2025;

+ Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với nhà thầu, nhà cung cấp để thỏa thuận gia hạn và thanh toán dần nghĩa vụ nợ. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thanh toán gần 2,5 tỷ VND cho nhà thầu và nhà cung cấp đối với số dư tại ngày 31/12/2024;

The Company has been working with contractors and suppliers to negotiate extensions and gradual settlement of its debt obligations. As of the date of preparation of these separate financial statements, the Company has paid nearly VND 2.5 billion to contractors and suppliers for the outstanding balance as of December 31, 2024;

+ Công ty đã và đang thanh toán dần các nghĩa vụ nợ cho khách hàng của các dự án. Công ty đã thanh toán hơn 4 tỷ VND cho khách hàng trong Quý I/2025 đối với số dư tại ngày 31/12/2024;

The Company has been gradually settling its debt obligations to customers of its projects. In the first quarter of 2025, the Company paid more than VND 4 billion to customers for the outstanding balance as of December 31, 2024;

+ Công ty đã nỗ lực thanh toán hoàn tất quỹ lương năm 2024 và đang thanh toán dần các khoản nợ lương cũ. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thanh toán hơn 4,5 tỷ VND cho người lao động đối với số dư tại ngày 31/12/2024;

The Company has made efforts to fully settle the 2024 salary fund and is gradually paying off outstanding salary debts from previous years. As of the date of preparation of these separate financial statements, the Company has paid more than VND 4.5 billion to employees for the outstanding balance as of December 31, 2024;

+ Các dự án tiềm năng mà Công ty đã và đang phát triển, dự kiến sẽ mang lại nguồn thu trong tương lai và tăng cường khả năng tiếp cận các nguồn thu từ huy động vốn;

The Company's potential projects have been developing, are expected to bring in future collection and increase access to collection from capital mobilization;

+ Tối ưu giá trị các bất động sản hiện hữu của Công ty tại khu vực TP. Hồ Chí Minh, khu vực tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Dương;

Optimize the value of the Company's existing real estate in Ho Chi Minh City, Dong Nai Province and Binh Duong Province;

+ Tiếp tục thực hiện các chính sách “thắt lưng buộc bụng” nhằm tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành;

Continue implementing "austerity measures" to reduce and optimize operating costs;

+ Đẩy mạnh công tác thu hồi nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;

Promote debt collection and reinvestment in potential projects;

+ Huy động vốn đa kênh thông qua thị trường chứng khoán và các tổ chức tín dụng; đồng thời tiếp tục đàm phán với các đối tác tài chính nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, thanh toán công nợ, cơ cấu lại các chỉ tiêu tài chính, nâng cao năng lực tài chính...

Mobilize multi-channel capital through the stock market and credit institutions; simultaneously, continue to negotiate with financial partners to supplement capital for business activities, pay debts, restructure financial indicators, and improve financial capacity...

3. Theo Thuyết minh X.6 “Số liệu so sánh” trên Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, Công ty đã thực hiện điều chỉnh/ phân loại lại một số chỉ tiêu của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán. Các chỉ tiêu được điều chỉnh/ phân loại lại này nhằm trình bày số liệu theo đúng bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

According to Note X.6 “Comparative Figures” in the Notes to the audited Consolidated Financial Statements for 2024, the Company has reclassified/adjusted a number of items in the audited Consolidated Financial Statements for 2023. These reclassifications/adjustments items are intended to present data in accordance with the nature of the economic transactions and consistently apply accounting policies in accordance with the provisions of standards and circulars guiding the implementation of the current applicable Accounting Standards and Regimes.

Cụ thể, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm toàn bộ số dư đầu năm 2024 của chỉ tiêu Thuế thu nhập hoãn lại phải trả làm ảnh hưởng đến chỉ tiêu Chi phí thuế TNDN hoãn lại và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2023 tương ứng giá trị 2.932.400.589 VND. Việc điều chỉnh này do

ảnh hưởng của việc hợp nhất báo cáo tài chính của công ty con chưa được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất số liệu và không làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.
Specifically, the Company has made an adjustment to reduce the entire balance at the beginning of 2024 of the Deferred Income Tax Payable indicator, affecting the Deferred corporate income tax expenses and Net profit after corporate income tax/(Loss) for 2023 by an amount of VND 2,932,400,589. This adjustment was due to the impact of the financial statement consolidation process, in which data from the subsidiary had not been fully eliminated during consolidation. The adjustment does not affect the Company's business performance.

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

We hereby commit that the above information is true and are fully responsible for the content of the published information.

Trân trọng./.

Best regards./.

Nơi nhận / Recipients:

- Như trên / Hereinabove;
- Lưu: IR, PKT / Archive: IR, Acc. Dept.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY



CHỦ TỊCH HĐQT
CHAIRMAN

NGÔ VĂN MINH