

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

Số: 40 /2026/CV-LDG
No: 40 /2026/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 31 tháng 3 năm 2026
Dong Nai, March 31, 2026

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/2025 và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.
Pursuant to the Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025 and the audited Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2025.

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 2025 chênh lệch trên 5% so với Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 đã được công bố như sau:
Net profit after tax in the audited Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2025 is over 5% different from the disclosed Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025 as follows:

Đơn vị tính: VND / Unit: VND

Chỉ tiêu Items	BCTC đã kiểm toán năm 2025 Audited Financial Statements for 2025	BCTC Quý IV/2025 đã công bố Disclosed Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025	Chênh lệch Difference	% Chênh lệch % Difference
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC riêng)	100.171.265.673	144.287.478.364	(44.116.212.691)	30,58%

Chỉ tiêu <i>Items</i>	BCTC đã kiểm toán năm 2025 <i>Audited Financial Statements for 2025</i>	BCTC Quý IV/2025 đã công bố <i>Disclosed Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025</i>	Chênh lệch <i>Difference</i>	% Chênh lệch % <i>Difference</i>
<i>Net profit after corporate income tax (Separate Financial Statements)</i>	100,171,265,673	144,287,478,364	(44,116,212,691)	30.58%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	92.726.453.722	136.842.667.614	(44.116.213.892)	32,24%
<i>Net profit after corporate income tax (Consolidated Financial Statements)</i>	92,726,453,722	136,842,667,614	(44,116,213,892)	32.24%

- + Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 giảm 44.116.212.691 VND tương đương 30,58% so với số liệu của Báo cáo tài chính riêng Quý IV/2025 đã công bố. Nguyên nhân chủ yếu là do đơn vị kiểm toán thực hiện trích lập bổ sung dự phòng nợ phải thu khó đòi so với Báo cáo tài chính riêng Quý IV/2025 đã công bố trước đó;

Net profit after corporate income tax of the Company in the audited Separate Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2025 decreased by VND 44,116,212,691 equivalent to 30.58% in compared to the disclosed Separate Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025. The main reason is that the auditing company made the additional provisions for doubtful debts compared to the disclosed Separate Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025;

- + Lợi nhuận sau thuế TNDN 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 2025 giảm 44.116.213.892 VND tương đương 32,24% so với số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2025 đã công bố. Nguyên nhân chủ yếu là do đơn vị kiểm toán thực hiện trích lập bổ sung dự phòng nợ phải thu khó đòi so với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2025 đã công bố trước đó.

Net profit after corporate income tax of the Company in the audited Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2025 decreased by VND 44,116,213,892 equivalent to 32.24% in compared to the disclosed Consolidated Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025. The main reason is that the auditing company made the additional provisions for doubtful debts compared to the disclosed Consolidated Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025.

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 2025:

Issues to be emphasized are shown in the audited Separate and Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2025:

“Không nhằm thay đổi ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số X.6 - Thông tin về hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Công ty về hoạt động liên tục trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. 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 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 để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai.

Without modifying our audit opinion, we draw readers' attention to the Note X.6 - Information on going concern and commitments on going concern of the Company's Executive Board in the Notes to the Separate/Consolidated Financial Statements. 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 to maintain its normal business activities in the 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 Hội đồng Quản trị số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương 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;
- + Tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương hợp tác phát triển toàn bộ dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên với đối tác để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Công ty;
At Board of Directors Resolution No. 11/2025/NQ-HĐQT dated September 30, 2025, the Board of Directors approved the policy to cooperate with a partner for the full development of the Lot C1 Apartment Complex Project - Binh Nguyen New Urban Area in order to generate financial resources to support the Company's operations;
- + Tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 30/12/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Công ty;
At Board of Directors Resolution No. 12/2025/NQ-HĐQT dated 30 December 2025, the Board of Directors approved the policy to transfer the Lot C1 Apartment Complex Project - Binh Nguyen New Urban Area in order to generate financial resources for the Company's operations;
- + Công ty cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ các 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;
The Company is committed to continuing to accelerate the progress of project implementation as well as recovery of funds from prepayments, exclusive brokerage contracts deposits, principal and distributed profits from business cooperation contracts;
- + Tiếp tục hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Công ty sở hữu;
Continue to cooperate in project development, transfer projects, and transfer shares owned by the Company;


- + Tiếp tục ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động môi giới tiếp thị độc quyền;
Continue to recognize revenue from real estate transfer activities and exclusive marketing brokerage operations;
- + Tối ưu giá trị các bất động sản hiện hữu của Công ty tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực tỉnh Đồng Nai;
Optimise the value of the Company's existing real estate in the Ho Chi Minh City and Dong Nai Province;
- + Đẩy mạnh công tác thu hồi nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;
Strengthen 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...
Mobilise multi-channel capital through the stock market and credit institutions; simultaneously, continue to negotiate with financial partners to supplement capital for business activities, debts repayment, restructure financial indicators and improve financial capacity...

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**



NGÔ VĂN MINH