

Số: 201 /2025/CV-LDG
No: 201 /2025/CV-LDG

Đồng Nai, ngày 29 tháng 8 năm 2025
Dongnai, August 29th, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
To : The Ho Chi Minh Stock Exchange.

- Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
Name of organization : LDG Investment Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/Stock code : LDG
 - Địa chỉ : Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Address : Lot E9, D2 Road, Giang Dien Residential – Service Area (Zone A), Trang Bom Commune, Dong Nai Province, Viet Nam.
 - Điện thoại/Tel: (0251) 896 6666 Fax: (0251) 896 6668
 - Email: Welcome@ldginvestment.vn
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
 - Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025;
Reviewed Interim Financial Statements for 2025;
 - Giải trình chênh lệch 10% so với cùng kỳ năm trước;
Explanation of a 10% variance compared to the same period last year;
 - Giải trình chênh lệch trước và sau khi soát xét, các vấn đề được nhấn mạnh.
Explanation of discrepancies before and after the review, and key emphasis matters.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29 / 8 /2025 tại đường dẫn www.ldginvestment.vn tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

This information was published on the Company's website on ..August..29th., 2025, as in the link www.ldginvestment.vn refer to the Investor Relation/Financial Reports.

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 certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Trân trọng./.

Sincerely./.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ Hereinabove;
- Lưu P.HC-NS/ Archive: HR Dept.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHAIRMAN OF THE BOARD



NGÔ VĂN MINH



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

Số: 204 /2025/CV-LDG
No: 204 /2025/CV-LDG

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

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

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 08 năm 2025
Dong Nai, August 29, 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 II/2025 và Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025.

Pursuant to the Financial Statements for the Second Quarter of 2025 and the reviewed Financial Statements for the first six-month accounting period of 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 soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 chênh lệch trên 5% so với Báo cáo tài chính Quý II năm 2025 đã được công bố như sau:

Net profit after tax in the reviewed Financial Statements for the first six-month accounting period of 2025 is over 5% different from the disclosed Financial Statements for the Second Quarter of 2025 as follows:

Đơn vị tính: VND / Unit: VND

Chỉ tiêu <i>Items</i>	BCTC đã soát xét cho kỳ 06 tháng đầu năm 2025 <i>Reviewed Financial Statements for the first six-month period of 2025</i>	BCTC Quý II/2025 đã công bố <i>Disclosed Financial Statements for the Second Quarter of 2025</i>	Chênh lệch <i>Difference</i>	% Chênh lệch % <i>Difference</i>
Lợi nhuận sau thuế TNDN/(Lỗ) (BCTC riêng)	(88.841.213.514)	(50.499.971.727)	(38.341.241.787)	75,92%

Chỉ tiêu Items	BCTC đã soát xét cho kỳ 06 tháng đầu năm 2025 <i>Reviewed Financial Statements for the first six-month period of 2025</i>	BCTC Quý II/2025 đã công bố <i>Disclosed Financial Statements for the Second Quarter of 2025</i>	Chênh lệch <i>Difference</i>	% Chênh lệch % <i>Difference</i>
<i>Net profit after corporate income tax/(Loss) (Separate Financial Statements)</i>	(88,841,213,514)	(50,499,971,727)	(38,341,241,787)	75.92%
Lợi nhuận sau thuế TNDN/(Lỗ) (BCTC hợp nhất)	(92.229.124.647)	(53.887.882.860)	(38.341.241.787)	71,15%
<i>Net profit after corporate income tax/(Loss) (Consolidated Financial Statements)</i>	(92,229,124,647)	(53,887,882,860)	(38,341,241,787)	71.15%

- + Lợi nhuận sau thuế/(Lỗ) của Công ty trên Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 giảm/(tăng) 38.341.241.787 VND tương đương 75,92% so với số liệu của Báo cáo tài chính riêng Quý II/2025 đã công bố. Nguyên nhân là do đơn vị kiểm toán thực hiện điều chỉnh trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và trích lập bổ sung dự phòng nợ phải thu khó đòi so với Báo cáo tài chính riêng Quý II/2025 đã công bố trước đó;

Net profit after tax/(Loss) of the Company in the reviewed Separate Financial Statements for the first six-month accounting period of 2025 decreased/(increased) by VND 38,341,241,787 equivalent to 75.92% in compared to the disclosed Separate Financial Statements for the Second Quarter of 2025. The reason is that the auditing company adjusted to make the provision for devaluation of inventories and the additional provisions for doubtful debts compared to the disclosed Separate Financial Statements for the Second Quarter of 2025;

- + Lợi nhuận sau thuế/(Lỗ) của Công ty trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 giảm/(tăng) 38.341.241.787 VND tương đương 71,15% so với số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/2025 đã công bố. Nguyên nhân chủ yếu là do đơn vị kiểm toán thực hiện điều chỉnh trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và trích lập bổ sung dự phòng nợ phải thu khó đòi so với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/2025 đã công bố trước đó.

Net profit after tax/(Loss) of the Company in the audited Consolidated Financial Statements for the first six-month accounting period of 2025 decreased/(increased) by VND 38,341,241,787 equivalent to 71.15% in compared to the disclosed Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2025. The reason is that the auditing company adjusted to make the provision for devaluation of inventories and the additional provisions for doubtful debts compared to the disclosed Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2025.

2. Vấn đề cần nhấn mạnh thể hiện tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025:

Issues to be emphasized are shown in the audited Separate and Consolidated Financial Statements for the first six-month accounting period of 2025:

- Mục số V.7 và V.6 - Hàng tồn kho tương ứng trong Bản thuyết minh BCTC riêng và hợp nhất, dự án Khu dân cư Tân Thịnh với số dư hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 521.553.618.153 VND; và mục số X.4 - Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh (Viva Park) trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng và hợp nhất, theo Kết luận Thanh tra toàn diện số 01/KL-UBND ngày 23/3/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, Công ty có các vi phạm và bị xử phạt theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 28/4/2025, Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Bản án sơ thẩm số 69/2025/HSST tuyên buộc Công ty (bị đơn dân sự trong vụ án) phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của khách hàng liên quan đến dự án này. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng và hợp nhất, vụ án vẫn đang trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và chưa có kết quả cuối cùng. Tuy nhiên, song song với quá trình giải quyết vụ việc tại Tòa án, 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 để tiếp tục triển khai thực hiện dự án;

Note V.7 and V.6 in the Notes to the reviewed Separate and Consolidated Financial Statements, Tan Thinh Residential Area Project with inventory balance as at June 30, 2025 of VND 521,553,618,153; Note X.4 – Information on Tan Thinh Residential Project (Viva Park) in the Notes to the Interim Separate and Consolidated Financial Statements, according to the Comprehensive Inspection Conclusion No. 01/KL-UBND dated March 23, 2023 issued by the Chairman of the People's Committee of Dong Nai Province, the Company committed certain violations and was subject to sanctions imposed by the competent authorities. On April 28, 2025, the People's Court of Dong Nai Province issued the First Instance Judgment No. 69/2025/HSST, under which the Company (as the civil defendant in the case) was required to refund all amounts received from customers in relation to this project. As at the date of issuance of these interim separate and consolidated financial statements, the case is still under appellate review and has not yet reached a final outcome. Nevertheless, concurrently with the ongoing court proceedings, the Company has committed to completing all procedures in accordance with the laws on land, real estate business, and construction in order to continue implementing the project;

- Mục số X.6 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 in the Notes to the Interim 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 3 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 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. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, đối với 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 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. As at the date of the financial statements, the Company is still in the process of collecting remaining receivables debts in due according to the payment schedule;

- + Số dư khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 2.926.533.812 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 này, Công ty đã nộp thêm 384.612.649 VND và dự kiến sẽ nộp hoàn tất số dư trên trong 06 tháng cuối năm 2025;

Taxes and other payables to the State Budget balance as at June 30, 2025 is VND 2,926,533,812, the Company has been making efforts to pay gradually to fulfill its obligations to the State Budget. As at the date of the financial statements, the Company has paid an additional VND 384,612,649 and expects to settle the remaining balance within the last six months of 2025;

- + Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với trái chủ, ngân hàng để thỏa thuận gia hạn, cơ cấu nghĩa vụ nợ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh toán 4,6 tỷ VND nợ vay ngân hàng. Đối với nghĩa vụ nợ trái phiếu còn lại, Công ty đã có kế hoạch hoàn tất nghĩa vụ này vào cuối năm 2025;

The Company has been and is continuing to discuss with bondholders, banks to about agreeing to negotiate debt restructuring and extensions. As at the date of the financial statements, the Company has paid VND 3.6 billion of bank borrowings. As for the remaining bond debt obligations, the Company plans to complete this obligation by the end of 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 lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh toán 1,5 tỷ VND cho nhà thầu và nhà cung cấp đối với số dư tại ngày 30/6/2025;
The Company has been discussing with contractors and suppliers to negotiate extensions and gradual settlement of its debt obligations. As at the date of the financial statements, the Company has paid VND 1.5 billion to contractors and suppliers for the outstanding balance as of June 30, 2025;
- + Công ty đã và đang thanh toán dần các nghĩa vụ nợ cho khách hàng của các dự án. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh toán 2 tỷ VND cho khách hàng đối với số dư tại ngày 30/6/2025;
The Company has been gradually settling its debt obligations to customers of its projects. As at the date of the financial statements, the Company paid VND 2 billion to customers for the outstanding balance as of June 30, 2025;
- + Công ty đang thanh toán dần các khoản nợ lương và Bảo hiểm xã hội, Công đoàn cũ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh toán 2,6 tỷ VND cho người lao động và 1 tỷ VND cho Bảo hiểm xã hội, Công đoàn đối với số dư tại ngày 30/6/2025;
The Company is gradually settling outstanding salary, social insurance, and trade union obligations from previous years. As at the date of the financial statements, the Company has paid VND 2.6 billion to employees and VND 1 billion to social insurance and trade union for the outstanding balances as at June 30, 2025;
- + Công ty đã và đang thanh toán dần các nghĩa vụ nợ cho các đối tác góp vốn hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh toán 23,9 tỷ VND lợi ích phân chia cho đối tác đối với số dư tại ngày 30/6/2025;
The Company has been and is continuing to gradually settle debt obligations to business cooperation partners. As at the date of the financial statements, the Company has paid VND 23.9 billion in profit sharing to partners for the outstanding balances as at June 30, 2025;
- + 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;
Potential projects that the Company has been developing are expected to bring in future revenue and increase access to revenue from capital mobilization;
- + Công ty cam kết việc sử dụng toàn bộ các dòng tiền thu về từ các nguồn trên trong việc ưu tiên trả nợ thuế, nợ người lao động, nợ nhà cung cấp, nợ vay và trái phiếu. Đồng thời, tái đầu tư vào các dự án tiềm năng mang lại giá trị cao cho Công ty trong tương lai;
The Company commits to use all cash flows from the above sources to prioritize paying tax debt, employee debt, supplier debt, loan debt and bonds and at the same time reinvest in potential projects that bring high value to the Company in the future;
- + 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;
- + Tiếp tục thực hiện các chính sách “thắt lưng buộc bụng” nhằm tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành;
Continue to implement "belt-tightening" policies to reduce and optimise operating costs;
- + 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

CHỦ TỊCH HĐQT
CHAIRMAN



NGÔ VĂN MINH