

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ LDG

Số: 66 /2024/CV-LDG

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM

- 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;
- Căn cứ Báo cáo tài chính Quý IV/2023 và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023.

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

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023 tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán chênh lệch trên 5% so với Báo cáo tài chính Quý IV đã được công bố như sau:

Chỉ tiêu	BCTC đã được kiểm toán năm 2023	BCTC Quý IV/2023 đã công bố	Chênh lệch	% Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC riêng)	(522.175.584.840)	(357.718.210.141)	(164.457.374.699)	45,97%
Lợi nhuận sau thuế của Công ty (BCTC hợp nhất)	(527.174.206.324)	(374.406.433.982)	(152.767.802.965)	40,80%

+ Lợi nhuận sau thuế/(Lỗ) của Công ty trên BCTC riêng năm 2023 được kiểm toán tăng 164.457.374.699 VND tương đương 45,97% so với số liệu của BCTC riêng Quý IV/2023 đã công bố. Nguyên nhân chủ yếu là do đơn vị kiểm toán hiện hành thực hiện điều chỉnh trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi; dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng đầu tư tài chính so với BCTC riêng Quý IV/2023 đã công bố trước đó;

+ Lợi nhuận sau thuế/(Lỗ) của Công ty trên BCTC hợp nhất năm 2023 được kiểm toán tăng 152.767.802.965 VND tương đương 40,80% so với số liệu của BCTC hợp nhất Quý IV/2023 đã công bố. Nguyên nhân chủ yếu là do đơn vị kiểm toán hiện hành thực hiện điều chỉnh trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi và dự phòng giảm giá hàng tồn kho so với BCTC hợp nhất Quý IV/2023 đã công bố trước đó.



2. Vấn đề cần nhấn mạnh thể hiện tại BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023:

- Mục số V. 7 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Dự án Khu dân cư Tân Thịnh với số dư hàng tồn kho tại ngày 31/12/2023 là 486.998.707.833 VND. Công ty đang 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 23/03/2023 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. Ban Lãnh đạo Công ty nhận định sẽ được tiếp tục bổ sung các thủ tục để triển khai hoàn thành dự án, chấm dứt thời gian gián đoạn để phục vụ cho việc thanh tra trong thời gian vừa qua.
- Mục số X.3 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, ngày 30/11/2023, Công ty đã thông cáo báo chí về việc Ông Nguyễn Khánh Hưng (cựu Chủ tịch HĐQT của Công ty đã miễn nhiệm ngày 18/12/2023) bị khởi tố và tạm giam để phục vụ việc điều tra hành vi "Lừa dối khách hàng" liên quan đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Đến ngày lập Báo cáo tài chính 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... Vụ việc trên không làm thay đổi/ ảnh hưởng đến kế hoạch, chiến lược, hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty. Công ty cam kết nỗ lực tối đa để ổn định mọi hoạt động kinh doanh, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng, cổ đông, đối tác...
- Mục số X.5 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính 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, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu 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. 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:
  - + Tại Nghị quyết HĐQT số 03 ngày 06/03/2024, HĐQT Công ty đã thông qua chủ trương tái cơ cấu tài sản, dự án thông qua việc thực hiện phương án hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Công ty đang sở hữu 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;
  - + Công ty cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ các khoản cho vay, khoản trả trước để nhận chuyển nhượng dự án đã thanh lý, 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, Công ty đã thu toàn bộ khoản cho vay. Các khoản phải thu còn lại, Công ty vẫn đang tiếp tục thu hồi công nợ khi đến hạn theo lộ trình thanh toán;

+ 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 2.045.324.002 VND và dự kiến sẽ nộp hoàn tất số dư trên trong 06 tháng đầu năm 2024;

+ Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với ngân hàng để cơ cấu, gia hạn nợ vay và giãn lịch thanh toán;

+ Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với trái chủ để thỏa thuận gia hạn nghĩa vụ nợ. Khoản nợ gốc trái phiếu 180.000.000.000 VND sẽ được tất toán hoàn tất khi Công ty thanh toán khoản lãi tương ứng. Đối với nghĩa vụ nợ trái phiếu còn lại, Công ty đã có kế hoạch hoàn tất nghĩa vụ này trong năm 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;

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

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

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

+ 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...

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.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu: IR, BKT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**



**NGÔ VĂN MINH**