

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
IDJ VIỆT NAM

Số: 69 /2026-IDJ

V/v: CBTT BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán,
giải trình chênh lệch lợi nhuận, lợi nhuận chuyển từ
lãi sang lỗ so với năm 2024 và giải trình về việc chênh
lệch lợi nhuận trước và sau kiểm toán BCTC.

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

Hà Nội, ngày 13 tháng 05 năm 2026

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội**

- Tên công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Mã chứng khoán:** IDJ
- Địa chỉ trụ sở chính:** Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội
- Điện thoại:** 024.35558999 Fax: 024.35558990
- Người thực hiện công bố thông tin:** Nguyễn Mạnh Cường
- Nội dung công bố thông tin:**

6.1. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty CP đầu tư IDJ Việt Nam được lập ngày 12/05/2026 bao gồm: bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ, thuyết minh báo cáo tài chính.

6.2. Giải trình Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 đã được kiểm toán thay đổi hơn 10% và lợi nhuận chuyển từ lãi sang lỗ so với năm 2024:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 giảm trên 10% so với năm trước và chuyển từ lãi sang lỗ, nguyên nhân trong năm 2025, do thị trường bất động sản đang chịu nhiều tác động tiêu cực, điều này đã ảnh hưởng đến công tác bán hàng và các khoản chi phí liên quan. Đồng thời, Công ty trích lập dự phòng tổn thất tài sản vào các khoản đầu tư vốn và công nợ phải thu khó đòi, xử lý các khoản lãi cho vay khó có khả năng thu hồi. Đây là những nguyên nhân chính dẫn đến sự sụt giảm lợi nhuận sau thuế TNDN và chuyển từ lãi sang lỗ của năm 2025 so với năm 2024.

6.3. Giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên:

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng năm 2025 được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng Q4/2025 của Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam, Công ty xin giải trình về trường hợp lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Tăng/giảm	Tỷ lệ
Doanh thu hoạt động tài chính	5.336.846.511	(28.978.811.532)	34.315.658.043	-118,42%
Chi phí tài chính	127.269.467.933	110.188.380.586	17.081.087.347	15,50%

Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Tăng/giảm	Tỷ lệ
Chi phí quản lý doanh nghiệp	106.160.607.700	68.322.397.688	37.838.210.012	55,38%
Chi phí khác	37.231.790.102	3.507.675.022	33.724.115.080	961,44%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(157.675.565.324)	(103.344.945.475)	(54.330.619.849)	52,57%

Nguyên nhân chênh lệch số liệu Báo cáo tài chính riêng trước và sau kiểm toán như sau:

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng **34.315.658.043 đồng** do phân loại lại khoản tiền lãi đã miễn sau khi thu hồi công nợ sang chi phí khác và ghi nhận dự thu hợp đồng tiền gửi.
- Chi phí tài chính tăng **17.081.087.347 đồng** do trích lập bổ sung dự phòng khoản đầu tư chủ yếu và vào Công ty con và khoản đầu tư khác .
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng **37.838.210.012 đồng** do trích lập dự phòng bổ sung khoản phải thu đã quá hạn thanh toán.
- Chi phí khác tăng **33.724.115.080 đồng** do phân loại lại khoản tiền lãi đã miễn sau khi thu hồi công nợ từ doanh thu tài chính sang chi phí khác
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm **54.330.619.849 đồng** do ảnh hưởng nguyên nhân nêu trên.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: <http://idjf.vn>

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 thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu



NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Cường

IDJ Viet Nam Investment
Joint Stock Company

No: 69/2026-IDJ

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence – Freedom – Happiness

Ha Noi, May 13, 2026

To: The State Securities Commission of Viet Nam
Ha Noi Stock Exchange

1. **Name of organization:** IDJ Viet Nam Investment Joint Stock Company
2. **Stock code:** IDJ
3. **Address:** 3rd Floor, Grand Plaza Shopping mall, 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa, Ha Noi
4. **Telephone:** 024.35558999 Fax: 024.35558990
5. **Authorized person to disclose information:** Nguyen Manh Cuong
6. **Content of information disclosure:**

6.1. The audited financial statements for 2025 of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company, prepared on May 12, 2026, include: balance sheet, income statement, cash flow statement, and notes to the financial statements.

6.2. Explanation of the audited 2025 business performance report: Changes exceeding 10% and a shift from profit to loss compared to 2024:

- Net profit after corporate income tax in 2025 is projected to decrease by over 10% compared to the previous year, shifting from profit to loss. This is due to the negative impacts on the real estate market in 2025, which affected sales and related expenses. Simultaneously, the company has made provisions for asset impairment losses on capital investments and uncollectible accounts receivable, and is dealing with interest on loans that are unlikely to be recovered. These are the main reasons for the decline in net profit after corporate income tax and the shift from profit to loss in 2025 compared to 2024.

6.3. Explanation of the difference in after-tax profit before and after the audit of 5% or more in the reporting period.:

Based on the audited separate financial statements for 2025 and the separate financial statements for Q4/2025 of IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company, the Company would like to explain the discrepancy in after-tax profit before and after the audit, specifically as follows:

Items	After the audit	Before the audit	Increase/Decrease	Proportion
Finance income	5,336,846,511	(28,978,811,532)	34,315,658,043	-118.42%
Finance expenses	127,269,467,933	110,188,380,586	17,081,087,347	15.50%

Items	After the audit	Before the audit	Increase/Decrease	Proportion
General and administrative expenses	106,160,607,700	68,322,397,688	37,838,210,012	55.38%
Other expenses	37,231,790,102	3,507,675,022	33,724,115,080	961.44%
Net profit/(loss) after tax	(157,675,565,324)	(103,344,945,475)	(54,330,619,849)	52.57%

The reasons for the discrepancies in the separate financial statements before and after the audit are as follows:

- Financial income increased by VND 34,315,658,043 due to the reclassification of waived interest after debt recovery to other expenses and the recognition of accrued deposit contract revenue.
- Financial expenses increased by VND 17,081,087,347 due to the additional provision for principal investment and investments in subsidiaries and other investments.
- General and administrative expenses increased by VND 37,838,210,012 due to the additional provision for overdue receivables.
- Other expenses increased by VND 33,724,115,080 due to the reclassification of waived interest after debt recovery from financial revenue to other expenses.
- Net profit after corporate income tax decreased by VND 54,330,619,849 due to the aforementioned reasons.

7. Website address posting full financial reports: <http://idjf.vn>

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

Recipients:

- As above
- Archived: BOD office

**ORGANIZATION REPRESENTATIVE
PARTY AUTHORIZED TO DISCLOSE
INFORMATION**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Cường