



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

EXIMLAND CORPORATION

179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM

179EF Cách Mạng Tháng Tám St, Ward 5, District

3, Ho Chi Minh City

Số/ No: 92/2025/TV. E.X......

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

CÔNG BỐ THÔNG TIN DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
To: The State Securities Commission of Vietnam

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim/ EXIMLAND CORPORATION

Trụ sở chính: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, phường 5, quận 3, TP.HCM.

Head office: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City.

Điện thoại/Phone: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

Người thực hiện công bố thông tin: ÔNG NGUYỄN HAI QUỲNH

Person responsible for the information disclosure: Mr. NGUYEN HAI QUYNH

Điện thoại (di động)/ Mobile phone: 0934468799

Nội dung thông tin công bố/ Content of the disclosed information:

- **Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2025 đã được kiểm toán của công ty Eximland/ Eximland Corporation's Separate financial statements for the first 6 months of 2025**

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 các thông tin đã công bố.

We hereby affirm that the disclosed information is accurate and take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

Ngày 29 tháng 08 năm 2025

August 29th, 2025

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên

(As above)

- Ban TGD

(The Board of Directors)

- Lưu HCNS

(Administrative Department)

Người thực hiện công bố thông tin

Person responsible for the information disclosure

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
E XIM
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN HAI QUỲNH

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
1. Thông tin chung	1 - 3
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	4
3. Báo cáo soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 7
4. Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	8 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	12 - 13
7. Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	14 - 40



THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là "Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0305323291, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 11 tháng 10 năm 2007. Công ty cũng nhận được các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 27 tháng 3 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp như sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Giáo dục tiểu học;
- Quảng cáo;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động viễn thông có dây;
- Hoạt động viễn thông không dây;
- Cung ứng lao động tạm thời;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng.

TRỤ SỞ CHÍNH

Địa chỉ : 179EF Cách Mạng Tháng Tám, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại : (028) 6264 6726
Fax : (028) 6264 6724
Website : www.eximland.com.vn
Mã số thuế : 0305323291

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Phạm Xuân Thắng	Chủ tịch	tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Bà	Khuông Tố Huệ	Chủ tịch	miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 3 năm 2025
Bà	Phạm Ngọc Bảo Hân	Phó Chủ tịch	tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông	Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm từ ngày 13 tháng 3 năm 2025
Ông	Đậu Chí Thanh	Thành viên	bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 4 năm 2025
Bà	Dương Thị Thu Loan	Thành viên	tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông	Lâm Sơn Đông	Thành viên	tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông	Đào Văn Nam	Thành viên	miễn nhiệm từ ngày 6 tháng 02 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà	Trần Thị Khánh Linh	Trưởng ban	bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 4 năm 2025
Bà	Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	miễn nhiệm từ ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông	Nguyễn Hồng Phong	Thành viên	bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 4 năm 2025
Bà	Trần Thị Bảo Ngọc	Thành viên	bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 4 năm 2025
Bà	Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	miễn nhiệm từ ngày 24 tháng 4 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Nguyễn Hai Quỳnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 3 năm 2025
Ông	Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 3 năm 2025
Ông	Đậu Chí Thanh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 02 năm 2025
Ông	Lâm Sơn Đông	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2025
Ông	Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2025
Bà	Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 08 tháng 02 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hai Quỳnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 3 năm 2025
Ông Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 3 năm 2025

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với Chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hải Quỳnh

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Số: 020/2025/BCTC-FAC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 26 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 8 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và các Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

- Về dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim

Như được trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim ("Tie - Exim") đã được chấp thuận là Chủ đầu tư của Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") theo Quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân ("UBND") Thành phố Hồ Chí Minh với thời gian thực hiện Dự án là 02 năm kể từ ngày được chấp thuận. Ngày 15 tháng 11 năm 2017, Tie - Exim đã gửi Công văn số 12/2017/CV.TIEEXIM đến UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc xin gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì Tie - Exim vẫn chưa được cấp Giấy phép Xây dựng do chưa có cơ sở để hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 06 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản phản hồi số 19397/SXD-PTĐT, theo đó, Sở Xây dựng đề nghị Tie - Exim thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng chính phủ tại mục c thông báo số 440/TB-VPCP ngày 19 tháng 9 năm 2017 là tạm dừng các thủ tục bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 09/2007/QĐ-TTg và Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg có hiệu lực thi hành. Do đó, đến thời điểm lập báo cáo này Tie - Exim vẫn chưa được phê duyệt gia hạn thời gian thực hiện Dự án, bên cạnh đó Tie - Exim cũng đã phối hợp với Công ty Cổ phần Tie (Công ty đang đứng tên Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất của Dự án) bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất theo Quyết định thu hồi đất số 3864/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng chi phí Tie - Exim đã đầu tư vào Dự án là 53.273.453.396 VND.

Báo cáo soát xét (tiếp theo)

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ (tiếp theo)

- Về dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sở hữu 99,85% vốn cổ phần của Tie - Exim với giá gốc khoản đầu tư là 102.259.384.000 VND, đã trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là 9.497.690.791 VND (Thuyết minh số 15). Theo Bảng cân đối kế toán của Tie - Exim tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng giá trị tài sản thuần của Tie - Exim là 84.553.923.797 VND với khoản lỗ lũy kế là 10.106.076.203 VND và Tie - Exim chưa đánh giá khả năng thu hồi để trích lập dự phòng cho các chi phí đã đầu tư vào Dự án. Với những tài liệu và thông tin được cung cấp, chúng tôi không thể xác định khả năng Tie - Exim được tiếp tục thực hiện Dự án. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đánh giá tính hợp lý của ước tính kế toán liên quan đến khoản dự phòng tổn thất được trích lập cho khoản đầu tư của Công ty vào Tie - Exim.

- Về khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Như được trình bày tại Thuyết minh số 17, khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất 11.021 m² tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 157.394.986.967 VND được Công ty nhận chuyển nhượng từ Bà Khương Tố Huệ - Nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị đã thống nhất ủy thác cho Bà Khương Tố Huệ, do đó Bà Khương Tố Huệ tiếp tục đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện đầu tư theo Quyết định số 09/2021/QĐ-HĐQT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng Quản trị và Hợp đồng ủy thác đầu tư tài sản là quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 11 năm 2021. Ngày 07 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị ban hành Quyết định số 04/2025/QĐ-HĐQT, quyết định thanh lý Hợp đồng ủy thác đầu tư vào quyền sử dụng đất này với Bà Khương Tố Huệ đồng thời ký mới Hợp đồng ủy thác đầu tư vào quyền sử dụng đất này với Ông Phạm Xuân Thắng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị hiện tại của Công ty, theo đó Ông Phạm Xuân Thắng đang được ủy thác đầu tư các quyền sử dụng đất nói trên theo Hợp đồng ủy thác đầu tư tài sản là quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 3 năm 2025. Với những tài liệu được cung cấp, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp làm cơ sở đánh giá tổn thất (nếu có) do suy giảm giá trị của khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất này.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo soát xét (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được doanh nghiệp kiểm toán khác soát xét và kiểm toán với kết luận và ý kiến kiểm toán ngoại trừ về các báo cáo tài chính đó vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và ngày 11 tháng 3 năm 2025. Cơ sở của kết luận và ý kiến kiểm toán ngoại trừ là do Kiểm toán viên không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến việc đánh giá: tính hợp lý của số dự phòng trích lập cho khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tite - Exim; tổn thất do suy giảm giá trị của khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC



Đỗ Hoàng Chương - Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 2662-2023-099-1

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		84.144.892.323	105.988.537.399
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	29.591.470.640	450.307.975
1 Tiền	111		2.091.470.640	450.307.975
2 Các khoản tương đương tiền	112		27.500.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		40.000.000.000	-
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	40.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		14.326.756.069	103.409.528.120
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	7.578.756.069	100.716.528.120
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	25.474.909.200	25.474.909.200
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	-	1.045.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	9	9.196.057.396	4.096.057.396
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(27.922.966.596)	(27.922.966.596)
IV. Hàng tồn kho	140	11	-	1.450.567.520
1 Hàng tồn kho	141		-	1.450.567.520
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		226.665.614	678.133.784
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	10.349.996	16.041.665
2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		215.208.516	660.985.017
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	1.107.102	1.107.102

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		558.442.834.484	561.947.118.529
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		905.000.000	905.000.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	9	905.000.000	905.000.000
II. Tài sản cố định	220		2.090.709.620	4.624.601.540
1 Tài sản cố định hữu hình	221	12	2.090.709.620	4.624.601.540
- Nguyên giá	222		14.115.359.407	22.578.359.407
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.024.649.787)	(17.953.757.867)
2 Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		113.811.898.445	113.724.677.165
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	14	113.811.898.445	113.724.677.165
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		281.802.481.168	283.702.481.168
1 Đầu tư vào công ty con	251	15	295.932.468.000	297.832.468.000
2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	15	(14.129.986.832)	(14.129.986.832)
V. Tài sản dài hạn khác	260		159.832.745.251	158.990.358.656
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	16	2.437.758.284	2.426.741.392
2 Tài sản dài hạn khác	268	17	157.394.986.967	156.563.617.264
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		642.587.726.807	667.935.655.928

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		126.835.682.823	151.274.395.642
I. Nợ ngắn hạn	310		61.005.878.751	85.527.459.570
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	267.687.000	273.300.400
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	-	1.723.273.920
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	44.124.979	1.020.690.912
4 Phải trả người lao động	314		469.679.852	799.736.551
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	7.535.599.465	7.711.799.465
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	344.018.182	-
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	23	19.393.820.871	23.693.697.420
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	32.231.856.000	46.631.856.000
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	25	719.092.402	3.673.104.902
II. Nợ dài hạn	330		65.829.804.072	65.746.936.072
1 Phải trả dài hạn khác	337	23	65.829.804.072	65.746.936.072
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		515.752.043.984	516.661.260.286
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	515.752.043.984	516.661.260.286
1 Vốn cổ phần	411	26.2	469.484.790.000	469.484.790.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		469.484.790.000	469.484.790.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418	26.4	15.302.821.029	15.302.821.029
3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	26.4	4.685.493.852	4.685.493.852
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		26.278.939.103	27.188.155.405
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		27.188.155.405	21.405.252.407
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(909.216.302)	5.782.902.998
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		642.587.726.807	667.935.655.928

Đinh Thị Nhài
Người lập biểu

Nguyễn Anh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Hai Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	3.017.779.598	2.030.488.437
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	27	3.017.779.598	2.030.488.437
4 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	11	28	2.621.659.024	1.813.312.147
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		396.120.574	217.176.290
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	2.520.172.983	8.395.847.619
7 Chi phí tài chính	22	30	463.165.148	1.455.816.325
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		443.796.163	1.391.321.095
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	4.959.362.284	4.875.554.604
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.506.233.875)	2.281.652.980
11 Thu nhập khác	31	32	1.609.429.545	-
12 Chi phí khác	32	32	12.411.972	75.665.702
13 Lợi nhuận khác	40	32	1.597.017.573	(75.665.702)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(909.216.302)	2.205.987.278
15 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34.1	-	-
16 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	60		(909.216.302)	2.205.987.278


Đinh Thị Nhài
Người lập biểu


Nguyễn Anh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Hai Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Lợi nhuận trước thuế	01		(909.216.302)	2.205.987.278
2 Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	12	597.866.920	865.502.254
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.568.958.144)	(8.395.847.619)
- Chi phí lãi vay	06	30	443.796.163	1.391.321.095
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(560.644.384)	-
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.997.155.747)	(3.933.036.992)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(3.632.451.448)	136.947.131.422
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		1.363.346.240	(5.698.954.862)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		(6.710.230.774)	2.852.624.880
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(5.325.223)	35.033.213
- Tiền lãi vay đã trả	14		(443.796.163)	(1.573.721.095)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		560.644.384	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.785.382.203)	(663.852.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(16.650.350.934)	127.965.223.616
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		3.900.000.000	-
2 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.000.000.000)	-
3 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.045.000.000	-
4 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(97.000.000.000)
5 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		96.916.000.000	-
6 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		59.528.599	3.424.472.619
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		61.920.528.599	(93.575.527.381)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33	24	3.300.000.000	1.200.000.000
2 Tiền trả nợ gốc vay	34	24	(17.700.000.000)	(36.000.000.000)
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.729.015.000)	(53.125.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(16.129.015.000)	(34.853.125.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		29.141.162.665	(463.428.765)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	450.307.975	601.133.916
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	29.591.470.640	137.705.151

Đinh Thị Nhài

Đinh Thị Nhài
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Anh Tuấn

Nguyễn Anh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Hai Quỳnh

Nguyễn Hai Quỳnh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025****1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là "Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0305323291, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 11 tháng 10 năm 2007. Công ty cũng nhận được các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 27 tháng 3 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Công ty có trụ sở chính tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp như sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Giáo dục tiểu học;
- Quảng cáo;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động viễn thông có dây;
- Hoạt động viễn thông không dây;
- Cung ứng lao động tạm thời;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư của từng dự án. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 17 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 16 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có ba (03) công ty con trực tiếp. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	163 Phan Đăng Lưu, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,96%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim	179EF Cách Mạng Tháng Tám, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	99,85%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô Thị Hóc Môn	179EF Cách Mạng Tháng Tám, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	65,86%

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là bất động sản để bán

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là bất động sản để bán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư hình thành bất động sản.

Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.6. Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| • Nhà cửa và vật kiến trúc | 16 năm |
| • Máy móc và thiết bị | 04 - 07 năm |
| • Phương tiện vận tải | 10 năm |
| • Thiết bị quản lý | 04 năm |
| • Logo công ty | 04 năm |

3.7. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí hoạt động phát sinh trong năm.

3.8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí công cụ dụng cụ được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Chi phí liên quan đến dự án "Khu nhà ở Công ty E Xim"

Chi phí nhà mẫu tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm các chi phí như xây dựng, chi phí thiết bị, nội thất nhà mẫu. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí khi ghi nhận doanh thu liên quan đến dự án.

3.9. Các khoản đầu tư***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.11. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các Quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- *Quỹ Đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- *Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

- *Các Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Các Quỹ khác được trích lập theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

3.12. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư

Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư được ghi nhận khi các thủ tục chuyển nhượng vốn góp đã hoàn tất và các bên tham gia đã hoàn tất các nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3.13. Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3.14. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Tiền mặt	300.000	16.208.124
Tiền gửi ngân hàng	2.091.170.640	434.099.851
Các khoản tương đương tiền (*)	27.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	29.591.470.640	450.307.975

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 4,6% đến 4,75% một năm. Các khoản tiền gửi có kỳ hạn này sẽ được tự động gia hạn nếu Công ty không yêu cầu tắt toán tại ngày đáo hạn.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND			
	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Phòng Giao dịch Nguyễn Thái Bình có thời hạn 06 tháng, hưởng lãi suất 5,3%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ông Lâm Duy Tân	-	93.116.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu các khách hàng khác	78.756.069	100.528.120
TỔNG CỘNG	7.578.756.069	100.716.528.120

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584	23.123.909.200	23.123.909.200
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia	2.061.000.000	2.061.000.000
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	290.000.000	290.000.000
TỔNG CỘNG	25.474.909.200	25.474.909.200
Dự phòng trả trước người bán ngắn hạn khó đòi	(25.334.909.200)	(25.334.909.200)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Bên liên quan - Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	-	1.045.000.000
TỔNG CỘNG	-	1.045.000.000

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	8.000.000	8.000.000
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	1.000.000.000	2.000.000.000
Ông Quách Mộc Tân	1.750.000.000	1.750.000.000
Công ty Cổ phần Sa Tra Đất Thành Tân Phú	338.057.396	338.057.396
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)	6.100.000.000	-
TỔNG CỘNG	9.196.057.396	4.096.057.396

Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(2.588.057.396)	(2.588.057.396)
---	-----------------	-----------------

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dài hạn		
Ký quỹ thuê quyền sử dụng đất	900.000.000	900.000.000
Ký quỹ thẻ taxi	5.000.000	5.000.000
TỔNG CỘNG	905.000.000	905.000.000

10. NỢ XẤU

Đối tượng nợ (*)	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584	23.123.909.200	-	23.123.909.200	-
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia	2.061.000.000	-	2.061.000.000	-
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	1.000.000.000	500.000.000	2.000.000.000	1.500.000.000
Ông Quách Mộc Tân	1.750.000.000	-	1.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Sa Tra Đất Thành Tân Phú	338.057.396	-	338.057.396	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Phát triển Bất động sản An Lạc Tân	150.000.000	-	150.000.000	-
TỔNG CỘNG	28.422.966.596	500.000.000	29.422.966.596	1.500.000.000

(*) Đây là các khoản nợ quá hạn và đã được Công ty trích lập dự phòng cho giá trị phải thu như được trình bày tại Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 9.

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	-	-	1.450.567.520	-
TỔNG CỘNG	-	-	1.450.567.520	-

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	193.682.728	22.578.359.407
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.463.000.000)	-	(8.463.000.000)
Số cuối kỳ	13.380.541.459	541.135.220	-	193.682.728	14.115.359.407
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	541.135.220	-	193.682.728	734.817.948
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	10.871.689.919	541.135.220	6.347.250.000	193.682.728	17.953.757.867
Khấu hao trong kỳ	418.141.920	-	179.725.000	-	597.866.920
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.526.975.000)	-	(6.526.975.000)
Số cuối kỳ	11.289.831.839	541.135.220	-	193.682.728	12.024.649.787
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	2.508.851.540	-	2.115.750.000	-	4.624.601.540
Số cuối kỳ	2.090.709.620	-	-	-	2.090.709.620

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là Logo công ty đã khấu hao hết.

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

VND

	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu nhà ở xã hội (*)	113.661.898.445	113.661.898.445	113.574.677.165	113.574.677.165
Dự án khác	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
TỔNG CỘNG	113.811.898.445	113.811.898.445	113.724.677.165	113.724.677.165

- (*) Dự án tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty làm Chủ đầu tư theo Quyết định số 4518/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("Quyết định chấp thuận đầu tư"). Hiện nay, dự án triển khai chậm so với tiến độ do Công ty đang thực hiện thủ tục xin điều chỉnh một số nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư, bao gồm: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, diện tích sàn xây dựng, chiều cao công trình), tổng mức đầu tư, phương án tiêu thụ sản phẩm (số lượng căn hộ bán, số lượng căn hộ cho thuê, giá bán, giá cho thuê căn hộ), cũng như thời gian và tiến độ thực hiện dự án.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Chi tiết các khoản đầu tư vào Công ty con như sau:

VND

	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	132.173.084.000	-	132.173.084.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim	102.259.384.000	(9.497.690.791)	102.259.384.000	(9.497.690.791)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đồ Thị Hóc Môn	61.500.000.000	(4.632.296.041)	61.500.000.000	(4.632.296.041)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim	-	-	1.900.000.000	-
Cộng	295.932.468.000	(14.129.986.832)	297.832.468.000	(14.129.986.832)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim

Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0305349677, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 26 tháng 11 năm 2007, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Vốn điều lệ theo GCNĐKDN là 140.000.000 VND. Trong đó, Công ty sở hữu 13.854.874 cổ phần có mệnh giá 10.000 VND, chiếm 98,96% vốn chủ sở hữu.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ này là cho thuê văn phòng, mặt bằng.

Trụ sở chính đặt tại số 163 Phan Đăng Lưu, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (TIẾP THEO)

Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim

Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (sau đây gọi tắt là "Tie - Exim") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0311278495, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 26 tháng 10 năm 2011, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Vốn điều lệ theo GCNĐKDN là 94.660.000.000 VND. Trong đó, Công ty sở hữu 9.451.534 cổ phần có mệnh giá 10.000 VND, chiếm 99,85% vốn chủ sở hữu.

Trụ sở chính đặt tại số 179EF đường Cách Mạng Tháng 8, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tie - Exim đã được chấp thuận là Chủ đầu tư của Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") theo Quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân ("UBND") Thành phố Hồ Chí Minh với thời gian thực hiện Dự án là 02 năm kể từ ngày được chấp thuận. Ngày 15 tháng 11 năm 2017 Tie - Exim đã gửi công văn số 12/2017/CV.TIEEXIM đến UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc xin gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì Tie - Exim vẫn chưa được cấp Giấy phép Xây dựng do chưa có cơ sở để hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 06 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản phản hồi số 19397/SXD-PTĐT, theo đó, Sở Xây dựng đề nghị Tie - Exim thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng chính phủ tại mục c thông báo số 440/TB-VPCP ngày 19 tháng 9 năm 2017 là tạm dừng các thủ tục bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 09/2007/QĐ-TTg và Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg có hiệu lực thi hành. Do đó, đến thời điểm lập báo cáo này Tie - Exim vẫn chưa được phê duyệt gia hạn thời gian thực hiện Dự án, bên cạnh đó Tie - Exim cũng đã phối hợp với Công ty Cổ phần Tie (Công ty đang đứng tên Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất của Dự án) bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm phát triển quỹ đất theo Quyết định thu hồi đất số 3864/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng chi phí Tie - Exim đã đầu tư vào Dự án là 53.273.453.396 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0306122118, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 21 tháng 10 năm 2008, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Vốn điều lệ theo GCNĐKDN là 93.375.000.000 VND. Trong đó, Công ty sở hữu 6.150.000 cổ phần có mệnh giá 10.000 VND, chiếm 65,86% vốn chủ sở hữu.

Trụ sở chính đặt tại số 179EF đường Cách Mạng Tháng 8, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim

Vào ngày 03 tháng 4 năm 2025, Công ty đã ký hợp đồng giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim với giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 VND. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim không còn là Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.291.663	16.041.665
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.058.333	-
TỔNG CỘNG	10.349.996	16.041.665

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP THEO)

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dài hạn		
Thiết bị có giá trị nhỏ	23.402.871	12.385.979
Chi phí của Dự án Khu nhà ở xã hội	2.414.355.413	2.414.355.413
TỔNG CỘNG	2.437.758.284	2.426.741.392

17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Quyền sử dụng đất của khu đất 11.021 m ² tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh	157.394.986.967	156.563.617.264
TỔNG CỘNG	157.394.986.967	156.563.617.264

Khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất 11.021 m² tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được Công ty nhận chuyển nhượng từ Bà Khương Tố Huệ - Nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị đã thống nhất ủy thác cho Bà Khương Tố Huệ, do đó Bà Khương Tố Huệ tiếp tục đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện đầu tư theo Quyết định số 09/2021/QĐ-HĐQT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng Quản trị và Hợp đồng ủy thác đầu tư tài sản là quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 11 năm 2021. Ngày 07 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị ban hành Quyết định số 04/2025/QĐ-HĐQT, quyết định thanh lý Hợp đồng ủy thác đầu tư vào quyền sử dụng đất này với Bà Khương Tố Huệ đồng thời ký mới Hợp đồng ủy thác đầu tư vào quyền sử dụng đất này với Ông Phạm Xuân Thắng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị hiện tại của Công ty, theo đó Ông Phạm Xuân Thắng đang được ủy thác đầu tư các quyền sử dụng đất nói trên theo Hợp đồng ủy thác đầu tư tài sản là quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 3 năm 2025.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND			
	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Xây dựng Thiết kế và Quản lý dự án Hoa Điện	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Công ty TNHH Bảo vệ Thắng Lợi Miền Nam	32.400.000	32.400.000	32.400.000	32.400.000
Công ty TNHH Unique L&A	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Phải trả đối tượng khác	45.287.000	45.287.000	50.900.400	50.900.400
TỔNG CỘNG	267.687.000	267.687.000	273.300.400	273.300.400

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	-	1.723.273.920
TỔNG CỘNG	-	1.723.273.920

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30/6/2025
Thuế Giá trị gia tăng	(1.107.102)	-	-	(1.107.102)
Thuế Thu nhập cá nhân	1.020.690.912	1.451.580.466	(2.428.146.399)	44.124.979
Các loại thuế khác	-	15.411.972	(15.411.972)	-
TỔNG CỘNG	1.019.583.810	1.466.992.438	(2.443.558.371)	43.017.877
Trong đó:				
Thuế phải nộp	1.020.690.912			44.124.979
Thuế nộp thừa (*)	1.107.102			1.107.102

(*) Thuế nộp thừa được trình bày ở chỉ tiêu Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Chi phí dự án tại thành phố Thủ Đức	7.068.326.738	7.068.326.738
Chi phí thuê mặt bằng	-	176.200.000
Chi phí trích trước dự án Cần Giờ	467.272.727	467.272.727
TỔNG CỘNG	7.535.599.465	7.711.799.465

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	344.018.182	-
TỔNG CỘNG	344.018.182	-

23. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND	
		Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn			
Kinh phí công đoàn		73.064.824	114.026.481
Bảo hiểm xã hội		67.470.711	-
Bảo hiểm y tế		11.811.159	-
Bảo hiểm thất nghiệp		5.249.404	-
Trường Đại học Nông lâm	(*)	6.846.226.000	6.846.226.000
Công ty TNHH Bất động sản E Xim		4.243.188.000	4.343.188.000
Cổ tức phải trả		8.040.042.500	9.769.057.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác		106.768.273	2.621.199.439
TỔNG CỘNG		19.393.820.871	23.693.697.420
<i>Trong đó:</i>			
Phải trả cho các bên liên quan	(Thuyết minh số 35)	4.243.188.000	4.664.914.080
Phải trả cho các bên khác		15.150.632.871	19.028.783.340

- (*) Khoản tiền tương ứng 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án khu nhà ở Exim Garden tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được Công ty tạm giữ để thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết để đảm bảo nghĩa vụ nộp đủ thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ thỏa thuận bồi thường.

		VND	
		Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dài hạn			
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		385.804.072	302.936.072
Phải trả góp vốn đầu tư đất ở Bình Chánh	(*)	65.444.000.000	65.444.000.000
TỔNG CỘNG		65.829.804.072	65.746.936.072
<i>Trong đó:</i>			
Phải trả cho các bên liên quan	(Thuyết minh số 35)	65.464.000.000	65.444.000.000
Phải trả cho các bên khác		385.804.072	302.936.072

- (*) Tiền góp vốn hợp tác đầu tư vào quyền sử dụng đất 11.021 m² đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 17) theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHT-EXL-SATRAEXIM ngày 17 tháng 11 năm 2021, số 02/2021/HĐHT-EXL-TIEEXIM ngày 10 tháng 12 năm 2021 và các Phụ lục thay đổi giá trị đầu tư. Việc phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư sẽ dựa trên tỷ lệ đầu tư của các bên khi chuyển nhượng khu đất. Trong trường hợp Công ty quyết định đầu tư dự án tại khu đất mà không chuyển nhượng thì sẽ thẩm định giá khu đất theo giá thị trường tại thời điểm quyết định đầu tư dự án để xác định lợi nhuận phân chia cho các bên tham gia đầu tư.

24. VAY NGẮN HẠN

		VND	
		Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Vay bên liên quan	(Thuyết minh số 35)	32.231.856.000	35.931.856.000
Vay đối tượng khác		-	10.700.000.000
TỔNG CỘNG		32.231.856.000	46.631.856.000

Tình hình tăng giảm các khoản vay trong kỳ như sau:

		VND	
	Vay bên liên quan	Vay đối tượng khác	Tổng cộng
Ngày 01/01/2025	35.931.856.000	10.700.000.000	46.631.856.000
Tiền thu từ đi vay	3.300.000.000	-	3.300.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	(7.000.000.000)	(10.700.000.000)	(17.700.000.000)
Ngày 30/6/2025	32.231.856.000	-	32.231.856.000
Số có khả năng trả nợ	32.231.856.000	-	32.231.856.000

Khoản vay ngắn hạn cuối kỳ là khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn theo Biên bản thỏa thuận mượn vốn số 01/2010/BBTTMV-HOCIN ngày 15 tháng 01 năm 2010 và Biên bản thỏa thuận mượn vốn số 02/BBTTMV-HOCIN ngày 15 tháng 01 năm 2010. Khoản vay không có thời hạn vay, không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của các cổ đông tại cuộc họp cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của Quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Số đầu kỳ	3.673.104.902	7.807.466.552
Sử dụng trong kỳ	(2.954.012.500)	(663.852.950)
Số cuối kỳ	719.092.402	7.143.613.602

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1. *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	VND				
	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Số đầu kỳ	469.484.790.000	15.302.821.029	4.685.493.852	21.405.252.407	510.878.357.288
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.205.987.278	2.205.987.278
Số cuối kỳ	469.484.790.000	15.302.821.029	4.685.493.852	23.611.239.685	513.084.344.566
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số đầu kỳ	469.484.790.000	15.302.821.029	4.685.493.852	27.188.155.405	516.661.260.286
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(909.216.302)	(909.216.302)
Số cuối kỳ	469.484.790.000	15.302.821.029	4.685.493.852	26.278.939.103	515.752.043.984

26.2. Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Ông Lý Văn Nghĩa	-	0,00%	18.461.871	39,32%
Bà Khương Tổ Huệ	-	0,00%	7.829.244	16,68%
Ông Phạm Xuân Thắng	32.080.515	68,33%	-	0,00%
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	3.033.720	6,46%	3.033.720	6,46%
Các cổ đông khác	11.834.244	25,21%	17.623.644	37,54%
TỔNG CỘNG	46.948.479	100,00%	46.948.479	100,00%

26.3. Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	46.948.479	46.948.479
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	46.948.479	46.948.479
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	46.948.479	46.948.479
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	46.948.479	46.948.479
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	46.948.479	46.948.479

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

26.4. Quỹ

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Quỹ đầu tư và phát triển	15.302.821.029	15.302.821.029
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ)	4.685.493.852	4.685.493.852
TỔNG CỘNG	19.988.314.881	19.988.314.881

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Doanh thu bán hàng hóa	1.595.624.000	281.203.654
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.422.155.598	1.749.284.783
TỔNG CỘNG	3.017.779.598	2.030.488.437
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.976.538.812	524.018.182
Doanh thu đối với bên khác	1.041.240.786	1.506.470.255

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.450.567.520	255.639.685
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.171.091.504	1.557.672.462
TỔNG CỘNG	2.621.659.024	1.813.312.147

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	59.528.599	2.035.619
Lãi bán các khoản đầu tư	1.900.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	8.393.812.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	560.644.384	-
TỔNG CỘNG	2.520.172.983	8.395.847.619

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Chi phí lãi vay	443.796.163	1.391.321.095
Chi phí tài chính khác	19.368.985	64.495.230
TỔNG CỘNG	463.165.148	1.455.816.325

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Chi phí nhân viên quản lý	3.327.278.171	2.891.030.135
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.990.229	10.538.518
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	317.590.632	503.247.258
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.201.503.252	1.344.373.796
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	103.000.000	123.364.897
TỔNG CỘNG	4.959.362.284	4.875.554.604

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.609.429.545	-
	1.609.429.545	-
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	(12.411.972)	(75.665.702)
	(12.411.972)	(75.665.702)
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	1.597.017.573	(75.665.702)

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.990.229	10.538.518
Chi phí nhân công	3.327.278.171	2.891.030.135
Chi phí khấu hao tài sản cố định (Thuyết minh số 12)	597.866.920	865.502.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.542.885.988	2.539.791.262
Các chi phí khác	106.000.000	126.364.897
TỔNG CỘNG	7.581.021.308	6.433.227.066

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Do Công ty bị lỗ trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 nên Công ty không trích thuế TNDN.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế:

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	(909.216.302)	2.205.987.278
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Các khoản phạt	12.411.972	-
Chi phí khấu hao vượt khung	145.746.506	343.150.002
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	384.267.564	28.353.263
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	-	75.665.702
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	(8.393.812.000)
Tổng lợi nhuận chịu thuế	(366.790.260)	(5.740.655.755)
Lỗ chuyển sang kỳ sau không ghi nhận thuế hoãn lại	366.790.260	5.740.655.755
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

34.2. Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

34.3. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ tính thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 96.019.329.852 VND (31 tháng 12 năm 2024: 95.652.539.592 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

					VND
Năm phát sinh lỗ	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2025
2021	2026	(*)	48.711.899.203	-	48.711.899.203
2022	2027	(*)	16.957.186.949	-	16.957.186.949
2023	2028	(**)	21.068.387.509	-	21.068.387.509
2024	2029	(**)	8.915.065.931	-	8.915.065.931
6 tháng đầu năm 2025	2030	(**)	366.790.260	-	366.790.260
TỔNG CỘNG			96.019.329.852	-	96.019.329.852

- (*) Lỗ tính thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được ghi theo biên bản quyết toán thuế.
- (**) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty, chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 96.019.329.852 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại sang các năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay được tính liên tục không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay chưa được trừ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

					VND
Năm phát sinh chi phí lãi vay	Có thể chuyển chi phí lãi vay đến năm		Chi phí lãi vay chưa được trừ phát sinh	Chi phí lãi vay đã chuyển đến ngày 30/06/2025	Chi phí lãi vay chưa chuyển tại ngày 30/06/2025
2023	2028		6.042.466.112	(374.338.268)	5.668.127.844
6 tháng đầu năm 2025	2030		384.267.564	-	384.267.564
TỔNG CỘNG			6.426.733.676	(374.338.268)	6.052.395.408

- (***) Chi phí lãi vay chưa được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty, chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay chưa được trừ trị giá 6.052.395.408 VND do không thể dự tính được chi phí lãi vay sẽ chuyển trong tương lai tại thời điểm này.

35. CÁC GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

35.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư trọng yếu với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Phạm Xuân Thắng	Chủ tịch Hội Đồng Quản trị
Bà Khương Tổ Huệ	Chủ tịch Hội Đồng Quản trị - miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 3 năm 2025
Bà Phạm Ngọc Bảo Hân	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị - miễn nhiệm từ ngày 13 tháng 3 năm 2025
Ông Đậu Chí Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Đào Văn Nam	Thành viên Hội đồng quản trị - miễn nhiệm từ ngày 6 tháng 02 năm 2025
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô Thị Hóc Môn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản E Xim	Công ty con
Bà Huỳnh Cẩm Chương	Gia đình thành viên Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	Giám đốc của Công ty là Bà Khương Tổ Huệ - Chủ tịch Hội đồng của Công ty mẹ đến ngày 10 tháng 3 năm 2025.
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đầu tư Na Ky Co	

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	Cho thuê văn phòng	262.200.000	262.200.000
	Cho mượn tiền	6.100.000.000	170.000.000
	Mượn tiền	-	6.450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô Thị Hóc Môn	Cho thuê văn phòng	81.818.182	81.818.182
	Vay tiền	3.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	Bán hàng hóa	1.595.624.000	-
	Cho thuê văn phòng	30.000.000	-
	Điện sử dụng	6.896.630	-
	Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng	20.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đầu tư Na Ky Co	Thanh lý tài sản	3.545.454.545	-

Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

	VND	
Bên liên quan	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	6.100.000.000	-
TỔNG CỘNG	6.100.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản E Xim	4.243.188.000	4.343.188.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	-	261.726.080
Bà Khương Tổ Huệ	-	60.000.000
TỔNG CỘNG	4.243.188.000	4.664.914.080
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	43.300.000.000	43.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim	22.144.000.000	22.144.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	20.000.000	-
TỔNG CỘNG	65.464.000.000	65.444.000.000
Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô Thị Hóc Môn	32.231.856.000	32.331.856.000
Bà Huỳnh Cẩm Chương	-	3.600.000.000
TỔNG CỘNG	32.231.856.000	35.931.856.000

35.2. Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

> Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến 30 tháng 6 năm 2024

Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thưởng/Thù lao	Tổng thu nhập
VND				
Bà Khương Tố Huệ	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	317.106.000	83.851.000	400.957.000
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	397.782.000	97.297.000	495.079.000
Ông Đào Văn Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	301.908.000	81.318.000	383.226.000
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	367.524.000	92.254.000	459.778.000
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	30.000.000	30.000.000
Bà Võ Thị Kiều Loan	Trưởng Ban Kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên Ban Kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
TỔNG CỘNG		1.384.320.000	408.720.000	1.793.040.000

> Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 6 năm 2025

Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thưởng/Thù lao	Tổng thu nhập
VND				
Ông Phạm Xuân Thắng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	-	25.000.000	25.000.000
Bà Khương Tố Huệ	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 10/03/2025)	105.702.000	512.808.000	618.510.000
Bà Phạm Ngọc Bảo Hân	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	-	15.000.000	15.000.000
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 13/03/2025); Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2025)	198.891.000	660.376.000	859.267.000

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

➤ Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến 30 tháng 6 năm 2025

Họ và tên	Chức danh	VND		
		Tiền lương	Thưởng/Thù lao	Tổng thu nhập
Ông Đậu Chí Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	285.750.000	13.000.000	298.750.000
Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	371.646.000	644.032.000	1.015.678.000
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	187.884.000	276.917.500	464.801.500
Ông Đào Văn Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 06/02/2025); Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/04/2025)	150.954.000	527.544.000	678.498.000
Ông Nguyễn Hai Quỳnh	Tổng Giám đốc	208.836.000	13.000.000	221.836.000
Bà Trần Thị Khánh Linh	Trưởng Ban Kiểm soát	-	4.000.000	4.000.000
Bà Võ Thị Kiều Loan	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 24/04/2025)	-	8.000.000	8.000.000
Ông Nguyễn Hồng Phong	Thành viên Ban Kiểm soát	-	4.000.000	4.000.000
Bà Trần Thị Bảo Ngọc	Thành viên Ban Kiểm soát	-	4.000.000	4.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 24/04/2025)	-	8.000.000	8.000.000
TỔNG CỘNG		1.509.663.000	2.715.677.500	4.225.340.500

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 được mang sang từ báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.

37. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Các cổ đông lớn của Công ty và cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang nắm giữ ở Công ty, cụ thể như sau:

Cổ đông	Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng	Tỷ lệ cổ phiếu chuyển nhượng	Ngày công bố thông tin
Bà Khương Tố Huệ - Chủ tịch Hội đồng Quản trị	7.829.244	16,68%	20/02/2025
Ông Lý Văn Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	18.461.871	39,32%	11/03/2025
Bà Khương Tố Nga - cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt	1.879.782	4,00%	20/02/2025

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.


Đinh Thị Nhài
Người lập biểu


Nguyễn Anh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Hai Quỳnh
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Exim Land Corporation

Reviewed Separate Interim financial statements
For the six-month period ended 30 June 2025

CONTENTS

	<i>Pages</i>
1. General information	1 - 3
2. Report of the Board of General Directors	4
3. Report on review of Separate interim financial statements	5 - 7
4. Separate Interim Balance sheet	8 - 10
5. Separate Interim Income statement	11
6. Separate Interim Cash flow statement	12 - 13
7. Notes to the Separate Interim Financial statements	14 - 40



GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Exim Land Corporation (hereinafter referred to as "the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0305323291, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city for the first time on 11 October 2007. The Company has also received subsequent amended ERCS, the most recent being the 12th amendment issued on 27 March 2025, granted by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

The main business activity registered under the Enterprise Registration Certificate is as follows:

- Real estate business, land use rights owned, used, or leased by the owner or user;
- Real estate consultancy, brokerage, auction services; auction of land use rights;
- Architectural activities and related technical consultancy;
- Installation of water supply and drainage systems, heating and air conditioning systems;
- Installation of other building systems;
- Finishing works of construction projects;
- Other specialized construction activities;
- Wholesale of other construction materials and installation equipment;
- Other remaining business support services not elsewhere classified;
- Preschool education;
- Kindergarten education;
- Primary education;
- Advertising activities;
- Specialized design activities;
- Short-term accommodation services;
- Restaurants and mobile food service activities;
- Wired telecommunications activities;
- Wireless telecommunications services;
- Temporary employment services;
- Provision and management of human resources;
- Construction of residential buildings;
- Construction of non-residential buildings;
- Construction of railway infrastructure;
- Construction of road infrastructure;
- Construction of electrical infrastructure;
- Construction of water supply and drainage systems;
- Construction of telecommunications and communication infrastructure;
- Construction of other public utility works;
- Construction of other civil engineering works;
- Installation of electrical systems;
- Demolition works;
- Site preparation.

THE COMPANY'S HEAD OFFICE

Address : 179EF Cach Mang Thang Tam, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
Tel : (028) 6264 6726
Fax : (028) 6264 6724
Website : www.eximland.com.vn
Tax code : 0305323291

BOARD OF ADMINISTRATION

Members of the Board of Administration during the period and at the date of this report are:

Mr	Pham Xuan Thang	Chairman	reappointed on 24 April 2025
Ms	Khuong To Hue	Chairman	resigned on 10 March 2025
Ms	Pham Ngoc Bao Han	Deputy Chairman	reappointed on 24 April 2025
Mr	Ly Van Nghia	Deputy Chairman	resigned on 13 March 2025
Mr	Dau Chi Thanh	Member	appointed on 24 April 2025
Ms	Duong Thi Thu Loan	Member	reappointed on 24 April 2025
Mr	Lam Son Dong	Member	reappointed on 24 April 2025
Mr	Dao Van Nam	Member	resigned on 06 February 2025

BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Supervision during the period and at the date of this report are:

Ms	Tran Thi Khanh Linh	Head of Board of Supervision	appointed on 24 April 2025
Ms	Vo Thi Kieu Loan	Head of Board of Supervision	resigned on 24 April 2025
Mr	Nguyen Hong Phong	Member	appointed on 24 April 2025
Ms	Tran Thi Bao Ngoc	Member	appointed on 24 April 2025
Ms	Nguyen Thi Kim Thoa	Member	resigned on 24 April 2025

BOARD OF GENERAL DIRECTORS

Members of the Board of General Directors during the period and at the date of this report are:

Mr	Nguyen Hai Quynh	General Director	appointed on 19 March 2025
Mr	Ly Van Nghia	General Director	resigned on 19 March 2025
Mr	Dau Chi Thanh	Deputy General Director	appointed on 25 February 2025
Mr	Lam Son Dong	Deputy General Director	appointed on 01 April 2025
Mr	Dao Van Nam	Deputy General Director	resigned on 01 April 2025
Ms	Duong Thi Thu Loan	Deputy General Director	appointed on 08 February 2017

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the period and at the date of this report are:

Mr	Nguyen Hai Quynh	General Director	appointed on 19 March 2025
Mr	Ly Van Nghia	General Director	resigned on 19 March 2025

AUDITORS

The auditor of the Company is FAC Auditing Company Limited.

REPORT OF BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of Exim Land Corporation (hereinafter referred to as "the Company") is pleased to present its report and the Separate Interim financial statements of the Company for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025.

RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS IN RESPECT OF THE SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

The Board of General Directors is responsible for the Separate Interim financial statements of each financial period which give a true and fair view of the financial position of the Company and of the results of its operations and its cash flows for the period. In preparing those Separate Interim financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether the accounting standards applicable to the the Company have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate Interim financial statements;
- Prepare the Separate Interim financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business; and
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the Separate Interim financial statements so as to minimize errors and frauds.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of General Directors confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying Separate Interim financial statements.

STATEMENT BY THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors does hereby state that, in its opinion, the accompanying Separate Interim financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 30 June 2025, and of the results of its operations and its cash flows for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Separate Interim financial statements.

~~For and on behalf of the Board of General Directors~~



Nguyen Hai Quynh

General Director

Ho Chi Minh City, 27 August 2025

No: 020/2025/BCTC-FAC

REPORT ON REVIEW OF SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

To: Shareholders, The Board of Administration and The Board of General Directors
Exim Land Corporation

We have reviewed the accompanying Separate Interim financial statements of Exim Land Corporation (referred to as "the Company") as prepared on 27 August 2025 and set out on pages 8 to 40, which comprise the Separate Interim balance sheet as at 30 June 2025, and the Separate Interim income statement and the Separate Interim cash flow statement for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 and the notes thereto.

Responsibility of the Board of General Directors

The Board of General Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these Separate Interim financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as the Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation and presentation of the Separate Interim financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on these Separate Interim financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standards on Review Engagements No. 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of Interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Basis for Qualified Conclusion

- Regarding the provision for impairment of investment in Tie - Exim Investment Corporation

As disclosed in Note 15, Tie - Exim Investment Joint Stock Company ("Tie - Exim") was approved as the investor of the Commercial - Service - Office and Apartment Project located at 376 Dien Bien Phu Street, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City ("the Project"), in accordance with Decision No. 6861/QĐ-UBND dated 10 December 2015, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City, with a project implementation period of two years from the date of approval. On 15 November 2017, Tie - Exim submitted Official Letter No. 12/2017/CV.TIEEXIM to the People's Committee of Ho Chi Minh City and the Ho Chi Minh City Department of Construction, requesting an extension of the project implementation period because Tie - Exim had not yet obtained a Construction Permit due to the incomplete procedures for the issuance of the Land Use Rights Certificate. On 6 December 2017, the Ho Chi Minh City Department of Construction issued Official Letter No. 19397/SXD-PTĐT, requesting Tie - Exim to follow the Prime Minister's directive in point c of Notice No. 440/TB-VPCP dated 19 September 2017, which instructed a temporary suspension of asset sales and land use rights transfers until the amendments to Decision 09/2007/QĐ-TTg and Decision 86/2010/QĐ-TTg came into effect. As a result, as of the date of this report, Tie - Exim has not yet been granted approval for the project extension. In addition, Tie - Exim has coordinated with Tie Joint Stock Company (the entity holding the Land Use Rights Certificate of the Project) to hand over the project site to the Land Fund Development Center in accordance with Land Recovery Decision No. 3864/QĐ-UBND dated 15 October 2020, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City. As of 30 June 2025, the total investment costs incurred by Tie - Exim in the Project amounted to VND 53,273,453,396.

Report on review (continued)**Basis for Qualified Conclusion (continued)****- Regarding the provision for impairment of investment in Tie - Exim Investment Corporation (continued)**

As of 30 June 2025, the Company held 99.85% of the share capital of Tie - Exim, with a cost of investment of VND 102,259,384,000 and an investment loss provision of VND 9,497,690,791 (Note 15). According to the balance sheet of Tie - Exim as of 30 June 2025, its total net assets amounted to VND 84,553,923,797, with accumulated losses of VND 10,106,076,203 and Tie - Exim has not assessed the recoverability of the amounts invested in the Project to recognize provisions. Based on the documents and information provided, we were unable to determine whether Tie - Exim will be permitted to continue the Project. Therefore, we do not have sufficient basis to assess the reasonableness of the accounting estimate related to the provision for impairment recognized for the Company's investment in Tie - Exim.

- Regarding the investment in land use rights in Hung Long Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City

As disclosed in Note 17, the Company acquired 11,021 m² of land use rights in Hung Long Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City, with a value of VND 157,394,986,967, transferred from Mrs. Khuong To Hue – former Chairperson of the Board of Directors. The Board of Directors agreed to entrust Mrs. Khuong To Hue, and therefore she continued to be listed on the land use right certificates to carry out the investment pursuant to Board Resolution No. 09/2021/QĐ-BOD dated 16 November 2021, and the Land Use Rights Investment Entrustment Agreement dated 17 November 2021. On 7 March 2025, the Board of Directors issued Resolution No. 04/2025/QĐ-BOD, deciding to terminate the investment entrustment agreement with Ms. Khuong To Hue and to enter into a new investment entrustment agreement with Mr. Pham Xuan Thang – the current Chairman of the Board of Directors. Accordingly, Mr. Pham Xuan Thang is currently entrusted with the investment in the aforementioned land use rights under the Land Use Rights Investment Entrustment Agreement dated 7 March 2025. Based on the documents provided, we were unable to obtain sufficient appropriate evidence to assess any potential impairment of the investment in these land use rights.

Conclusion

Based on our review, except for the matters described in the section "Basis for Qualified Conclusion", nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying Separate Interim financial statements do not present fairly, in all material respects, of the separate financial position of Exim Land Corporation as at 30 June 2025, and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the six-month period ended on the same day in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Separate Interim financial statements.

Report on review (continued)

Other Matter

The Company's interim separate financial statements for the six-month period ended 30 June 2024 and the separate financial statements for the financial year ended 31 December 2024 were reviewed and audited by another auditor, who issued conclusions and qualified audit opinions on these financial statements on 30 September 2024 and 11 March 2025. The basis for these conclusions and qualified audit opinions is that the auditor was unable to obtain sufficient appropriate audit evidence in relation to the assessment of: the reasonableness of the provision recorded for the Company's investment in Tie-Exim Investment Joint Stock Company and any potential impairment of the investment in land use rights in Hung Long Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.

FAC AUDITING COMPANY LIMITED



Do Hoang Chuong - Deputy General Director

Audit Practicing Registration Certificate

No. 2662-2023-099-1

Ho Chi Minh City

27 August 2025

SEPARATE INTERIM BALANCE SHEET

As at 30 June 2025

Currency: VND

ASSETS	Code	Notes	30 June 2025	01 January 2025
A. CURRENT ASSETS	100		84,144,892,323	105,988,537,399
I. Cash and cash equivalents	110	4	29,591,470,640	450,307,975
1 Cash	111		2,091,470,640	450,307,975
2 Cash equivalents	112		27,500,000,000	-
II. Short-term investments	120		40,000,000,000	-
1 Held- to-maturity investments	123	5	40,000,000,000	-
III. Current accounts receivable	130		14,326,756,069	103,409,528,120
1 Short-term trade receivables	131	6	7,578,756,069	100,716,528,120
2 Short-term advances to suppliers	132	7	25,474,909,200	25,474,909,200
3 Short-term loan receivables	135	8	-	1,045,000,000
4 Other short-term receivables	136	9	9,196,057,396	4,096,057,396
5 Provision for doubtful short-term receivables	137	10	(27,922,966,596)	(27,922,966,596)
IV. Inventories	140	11	-	1,450,567,520
1 Inventories	141		-	1,450,567,520
V. Other current assets	150		226,665,614	678,133,784
1 Short-term prepaid expenses	151	16	10,349,996	16,041,665
2 Value-added tax deductible	152		215,208,516	660,985,017
3 Tax and other receivables from the State	153	20	1,107,102	1,107,102

ASSETS	Code	Notes	30 June 2025	01 January 2025
B. NON-CURRENT ASSETS	200		558,442,834,484	561,947,118,529
I. Long-term receivables	210		905,000,000	905,000,000
1 Other long-term receivables	216	9	905,000,000	905,000,000
II. Fixed assets	220		2,090,709,620	4,624,601,540
1 Tangible fixed assets	221	12	2,090,709,620	4,624,601,540
- Cost	222		14,115,359,407	22,578,359,407
- Accumulated depreciation	223		(12,024,649,787)	(17,953,757,867)
2 Intangible fixed assets	227	13	-	-
- Cost	228		72,000,000	72,000,000
- Accumulated depreciation	229		(72,000,000)	(72,000,000)
III. Long-term assets in progress	240		113,811,898,445	113,724,677,165
1 Long-term work-in-process	241	14	113,811,898,445	113,724,677,165
IV. Long-term investments	250		281,802,481,168	283,702,481,168
1 Investments in subsidiaries	251	15	295,932,468,000	297,832,468,000
2 Provision for diminution in value of long-term	254	15	(14,129,986,832)	(14,129,986,832)
V. Other long-term assets	260		159,832,745,251	158,990,358,656
1 Long-term prepaid expenses	261	16	2,437,758,284	2,426,741,392
2 Other long-term assets	268	17	157,394,986,967	156,563,617,264
TOTAL ASSETS	270		642,587,726,807	667,935,655,928

RESOURCES	Code	Notes	30 June 2025	01 January 2025
C. LIABILITIES	300		126,835,682,823	151,274,395,642
I. Current liabilities	310		61,005,878,751	85,527,459,570
1 Short-term trade payables	311	18	267,687,000	273,300,400
2 Short-term advances from customers	312	19	-	1,723,273,920
3 Taxes and other payables to the State	313	20	44,124,979	1,020,690,912
4 Payables to employees	314		469,679,852	799,736,551
5 Short-term accrued expenses	315	21	7,535,599,465	7,711,799,465
6 Short-term unearned revenues	318	22	344,018,182	-
7 Other short-term payables	319	23	19,393,820,871	23,693,697,420
8 Short-term loan and finance lease	320	24	32,231,856,000	46,631,856,000
9 Bonus and welfare fund	322	25	719,092,402	3,673,104,902
II. Non-current liabilities	330		65,829,804,072	65,746,936,072
1 Other long-term liabilities	337	23	65,829,804,072	65,746,936,072
D. OWNERS' EQUITY	400		515,752,043,984	516,661,260,286
I. Capital	410	26	515,752,043,984	516,661,260,286
1 Share capital	411	26.2	469,484,790,000	469,484,790,000
- Shares with voting rights	411a		469,484,790,000	469,484,790,000
2 Investment and development fund	418	26.4	15,302,821,029	15,302,821,029
3 Other funds belonging to owners' equity	420	26.4	4,685,493,852	4,685,493,852
4 Undistributed earnings	421		26,278,939,103	27,188,155,405
- Undistributed earnings of prior period	421a		27,188,155,405	21,405,252,407
- Undistributed earnings of current period	421b		(909,216,302)	5,782,902,998
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	440		642,587,726,807	667,935,655,928


Dinh Thi Nhai
Preparer


Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant


Nguyen Hai Quynh
General Director

Ho Chi Minh City, 27 August 2025

SEPARATE INTERIM INCOME STATEMENT

For the six-month period ended 30 June 2025

Currency: VND

ITEMS	Code	Notes	From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024
1 Revenue from sale of goods and rendering of services	01	27	3,017,779,598	2,030,488,437
2 Deductions	02		-	-
3 Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	27	3,017,779,598	2,030,488,437
4 Cost of goods sold and services rendered	11	28	2,621,659,024	1,813,312,147
5 Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		396,120,574	217,176,290
6 Finance income	21	29	2,520,172,983	8,395,847,619
7 Finance expenses	22	30	463,165,148	1,455,816,325
- In which: Interest expenses	23		443,796,163	1,391,321,095
8 Selling expenses	25		-	-
9 General and administrative expenses	26	31	4,959,362,284	4,875,554,604
10 Operating profit/(loss)	30		(2,506,233,875)	2,281,652,980
11 Other income	31	32	1,609,429,545	-
12 Other expenses	32	32	12,411,972	75,665,702
13 Other profit/(loss)	40	32	1,597,017,573	(75,665,702)
14 Accounting profit/(loss) before tax	50		(909,216,302)	2,205,987,278
15 Current corporate income tax expense	51	34.1	-	-
16 Net profit/(loss) after tax	60		(909,216,302)	2,205,987,278


Dinh Thi Nhai
Preparer


Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant


Nguyen Hai Quynh
General Director

Ho Chi Minh City, 27 August 2025

SEPARATE INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the six-month period ended 30 June 2025

Currency: VND

ITEMS	Code	Notes	From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1 Profit/(loss) before tax	01		(909,216,302)	2,205,987,278
2 Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment property	02	12	597,866,920	865,502,254
- Profits from investing activities	05		(3,588,958,144)	(8,395,847,619)
- Interest expenses	06	30	443,796,163	1,391,321,095
- Other adjustments	07		(560,644,384)	-
3 Operating loss before changes in working capital	08		(3,997,155,747)	(3,933,036,992)
- (Increase)/decrease in receivables	09		(3,632,451,448)	136,947,131,422
- (Increase)/decrease in inventories	10		1,363,346,240	(5,698,954,862)
- Increase/(decrease) in payables	11		(6,710,230,774)	2,852,624,880
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(5,325,223)	35,033,213
- Interest paid	14		(443,796,163)	(1,573,721,095)
- Other cash inflows from operating activities	16		560,644,384	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(3,785,382,203)	(663,852,950)
Net cash flows from/(used in) operating activities	20		(16,650,350,934)	127,965,223,616
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1 Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		3,900,000,000	-
2 Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(40,000,000,000)	-
3 Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		1,045,000,000	-
4 Payments for investments in other entities	25		-	(97,000,000,000)
5 Proceeds from sale of investments in other er	26		96,916,000,000	-
6 Cash receipts from interests, dividends and profits shared	27		59,528,599	3,424,472,619
Net cash flows from/(used in) investing activities	30		61,920,528,599	(93,575,527,381)

ITEMS	Code	Notes	From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1 Drawdown of borrowings	33	24	3,300,000,000	1,200,000,000
2 Repayment of borrowings	34	24	(17,700,000,000)	(36,000,000,000)
3 Dividends paid/Profit distributed	36		(1,729,015,000)	(53,125,000)
Net cash flows used in financing activities	40		(16,129,015,000)	(34,853,125,000)
Net increase/(decrease) in cash for the period	50		29,141,162,665	(463,428,765)
Cash and cash equivalents at beginning of period	60	4	450,307,975	601,133,916
Cash and cash equivalents at end of period	70	4	29,591,470,640	137,705,151


Dinh Thi Nhai
Preparer


Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant


Nguyen Hai Quynh
General Director



Ho Chi Minh City, 27 August 2025

NOTES TO THE SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**For the six-month period ended 30 June 2025****1. CORPORATE INFORMATION**

Exim Land Corporation (hereinafter referred to as "the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0305323291, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city for the first time on 11 October 2007. The Company has also received subsequent amended ERCS, the most recent being the 12th amendment issued on 27 March 2025, granted by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

The head office of the Company is located at 179EF Cach Mang Thang Tam, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The main business activity registered under the Enterprise Registration Certificate is as follows:

- Real estate business, land use rights owned, used, or leased by the owner or user;
- Real estate consultancy, brokerage, auction services; auction of land use rights;
- Architectural activities and related technical consultancy;
- Installation of water supply and drainage systems, heating and air conditioning systems;
- Installation of other building systems;
- Finishing works of construction projects;
- Other specialized construction activities;
- Wholesale of other construction materials and installation equipment;
- Other remaining business support services not elsewhere classified;
- Preschool education;
- Kindergarten education;
- Primary education;
- Advertising activities;
- Specialized design activities;
- Short-term accommodation services;
- Restaurants and mobile food service activities;
- Wired telecommunications activities;
- Wireless telecommunications services;
- Temporary employment services;
- Provision and management of human resources;
- Construction of residential buildings;
- Construction of non-residential buildings;
- Construction of railway infrastructure;
- Construction of road infrastructure;
- Construction of electrical infrastructure;
- Construction of water supply and drainage systems;
- Construction of telecommunications and communication infrastructure;

CORPORATE INFORMATION (CONTINUED)

- Construction of other public utility works;
- Construction of other civil engineering works;
- Installation of electrical systems;
- Demolition works;
- Site preparation.

The normal business cycle for the Company's real estate investment and trading activities is based on the investment period of each project. The normal business cycle for the Company's other activities is completed within a period not exceeding 12 months.

The number of the Company's employees as at 30 June 2025 is 17 people (as at 31 December 2024 is 16 people).

Organizational structure

As at 30 June 2025, the Company has three (03) direct subsidiaries. Details are as follows:

<i>Company name</i>	<i>Head office</i>	<i>Main business activities</i>	<i>Ownership and voting rights</i>
Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	163 Phan Dang Luu Street, Cau Kieu Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Real estate investment, trading, and construction	98.96%
Tie - Exim Investment Corporation	179EF Cach Mang Thang Tam, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.	Real estate business	99.85%
Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation	179EF Cach Mang Thang Tam, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.	Real estate business	65.86%

2. BASIS OF PREPARATION**2.1. Accounting standards and system**

The Separate Interim financial statements of the Company expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System, Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and other Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of

- Decision No. 149/2001/QĐ-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- Decision No. 165/2002/QĐ-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- Decision No. 234/2003/QĐ-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- Decision No. 12/2005/QĐ-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- Decision No. 100/2005/QĐ-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying Separate Interim financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2. Applied accounting documentation system

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.3. Fiscal year

The Company's fiscal year applicable for the preparation of its financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

These interim standalone financial statements are prepared for the accounting period from 01 January 2025 to 30 June 2025

2.4. Accounting currency

The Separate Interim financial statements are prepared in Vietnam dong ("VND") which is also the Company's accounting currency.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**3.1. Cash and cash equivalents**

Cash comprise cash on hand and cash in banks.

Cash equivalents are short-term, highly liquid investments with an original maturity of no longer than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and net realisable value.

Net realisable value ("NRV") represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are values weighted average method.

Construction in progress – real estate for sale

Construction in progress – real estate for sale includes costs directly attributable to the investment in the development of real estate.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of raw materials, finished goods, and other inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the Separate Interim income statement.

3.3. Receivables

Receivables are presented in the Separate Interim financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the Separate Interim income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the Separate Interim income statement.

3.4. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the Separate Interim income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, cost and accumulated depreciation are written off and any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the Separate Interim income statement.

3.5. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of an intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible fixed asset for its intended use.

Expenditures for additions, improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the Separate Interim income statement as incurred.

When intangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the Separate Interim income statement.

3.6. Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| • Buildings and structures | 16 years |
| • Machinery and equipment | 04 - 07 years |
| • Means of transportation | 10 years |
| • Management equipment | 04 years |
| • Company Logo | 04 years |

3.7. Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds. Borrowing costs are recorded as expense during the year in which they are incurred.

3.8. Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the Separate Interim balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expenses and are amortised to the Separate Interim income statement.

Project-related costs for the "E Xim Company Housing Project"

The model house costs at the Social housing project Project in Phu Huu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City include costs such as construction, equipment, and interior furnishings of the model house. These costs are allocated to expenses when recognizing revenue related to the project.

3.9. Investments*Held-to-maturity investments*

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as expense in the Separate Interim income statement and deducted against the value of such investments.

Loan receivables

Loan receivables are measured at cost less provision for doubtful debts. Provision for doubtful debts relating to loan receivables is made in accordance with prevailing accounting regulations.

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date the Company acquires control are recognised in the Separate Interim income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Provision for diminution in value of held-for-trading securities and investments in entities

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the balance sheet date. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the Separate Interim income statement.

3.10. Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

3.11. Appropriation of net profits

Net profit after corporate income tax may be distributed to shareholders after approval by the General Meeting of Shareholders and after the allocation to funds in accordance with the Company's Charter and the provisions of Vietnamese law.

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company's net profit as proposed by the Board of Administration and subject to approval by shareholders at the annual general meeting.

- *Investment and development fund*

This fund is set aside for use in the Company's expansion of its operation or of in-depth investment.

- *Bonus and welfare fund*

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the Separate Interim balance sheet.

- *Other funds belonging to owners' equity*

These funds are set aside in accordance with Company's Charter and Vietnamese regulations.

3.12. Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Sale of goods

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

Interest

Revenue is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight line basis over the lease term.

Income from the transfer of investments

Income from the transfer of investments is recognized when the procedures for transferring capital contributions have been completed and the parties have fulfilled their contractual obligations.

3.13. Taxation

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the Separate Interim income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to set off current tax assets against current tax liabilities and when the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

3.14. Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of their families.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Cash on hand	300,000	16,208,124
Cash at banks	2,091,170,640	434,099,851
Cash equivalents (*)	27,500,000,000	-
TOTAL	29,591,470,640	450,307,975

(*) Cash equivalents represent short-term deposits in VND with original maturities of no longer than three months and earn average interest rates ranging from 4.6% to 4.75% p.a. These bank deposits are automatically renewed if the Company does not require to withdraw them on the maturity date.

5. SHORT-TERM INVESTMENTS

	VND			
	30 June 2025		01 January 2025	
	Cost	Carrying value	Cost	Carrying value
Term deposit	40,000,000,000	40,000,000,000	-	-
TOTAL	40,000,000,000	40,000,000,000	-	-

Held-to-maturity investments deposits in Orient Commercial Joint Stock Bank – Nguyen Thai Binh Branch with a term a term of 6 months, earning interest at an annual rate of 5.3%.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Mr Lam Duy Tan	-	93,116,000,000
Lien Lap Investment Business Real Estate Co.,Ltd	7,500,000,000	7,500,000,000
Other customers	78,756,069	100,528,120
TOTAL	7,578,756,069	100,716,528,120

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Transport Engineering Construction and Business Investment Stock Company 584	23,123,909,200	23,123,909,200
Royal Yacht Joint Stock Company	2,061,000,000	2,061,000,000
Other suppliers	290,000,000	290,000,000
TOTAL	25,474,909,200	25,474,909,200
Provision for doubtful advance to suppliers	(25,334,909,200)	(25,334,909,200)

VND

	30 June 2025	01 January 2025
Related party – Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	-	1,045,000,000
TOTAL	-	1,045,000,000

VND

	30 June 2025	01 January 2025
Short term		
Staff advances	8,000,000	8,000,000
Saigon Trading Group – One Member Co.,Ltd	1,000,000,000	2,000,000,000
Mr Quach Moc Tan	1,750,000,000	1,750,000,000
Sa Tra Dat Thanh Tan Phu Joint Stock Company	338,057,396	338,057,396
Other short-term receivables from related parties (Note 35)	6,100,000,000	-
TOTAL	9,196,057,396	4,096,057,396
Provision for doubtful receivables	(2,588,057,396)	(2,588,057,396)

		VND
	30 June 2025	01 January 2025
Long term		
Deposit for land use right lease	900,000,000	900,000,000
Deposit for taxi card	5,000,000	5,000,000
TOTAL	905,000,000	905,000,000

10. BAD DEBTS

Debtor (*)	30 June 2025		01 January 2025	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
Transport Engineering Construction and Business Investment Stock Company 584	23,123,909,200	-	23,123,909,200	-
Royal Yacht Joint Stock Company	2,061,000,000	-	2,061,000,000	-
Saigon Trading Group – One Member Co.,Ltd	1,000,000,000	500,000,000	2,000,000,000	1,500,000,000
Mr Quach Moc Tan	1,750,000,000	-	1,750,000,000	-
Sa Tra Dat Thanh Tan Phu Joint Stock Company	338,057,396	-	338,057,396	-
An Lac Tan Real Estate Development, Construction, Trade and Service Co.,Ltd	150,000,000	-	150,000,000	-
TOTAL	28,422,966,596	500,000,000	29,422,966,596	1,500,000,000

(*) These are overdue debts and have been made provision for receivables by the Company as stated in Note 7 and Note 9.

11. INVENTORIES

	30 June 2025		01 January 2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Goods in transit	-	-	1,450,567,520	-
TOTAL	-	-	1,450,567,520	-

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Management equipment	VND Total
Cost:					
Beginning balance	13,380,541,459	541,135,220	8,463,000,000	193,682,728	22,578,359,407
Disposal	-	-	(8,463,000,000)	-	(8,463,000,000)
Ending balance	<u>13,380,541,459</u>	<u>541,135,220</u>	<u>-</u>	<u>193,682,728</u>	<u>14,115,359,407</u>
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	-	541,135,220	-	193,682,728	734,817,948
Accumulated depreciation:					
Beginning balance	10,871,689,919	541,135,220	6,347,250,000	193,682,728	17,953,757,867
Depreciation for the period	418,141,920	-	179,725,000	-	597,866,920
Disposal	-	-	(6,526,975,000)	-	(6,526,975,000)
Ending balance	<u>11,289,831,839</u>	<u>541,135,220</u>	<u>-</u>	<u>193,682,728</u>	<u>12,024,649,787</u>
Net carrying amount:					
Beginning balance	2,508,851,540	-	2,115,750,000	-	4,624,601,540
Ending balance	<u>2,090,709,620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,090,709,620</u>

13. INTANGIBLE FIXED ASSETS

The intangible fixed asset is the Company's logo, which has been fully amortized.

14. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

	VND			
	30 June 2025		01 January 2025	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
Social housing project Project (*)	113,661,898,445	113,661,898,445	113,574,677,165	113,574,677,165
Other projects	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
TOTAL	113,811,898,445	113,811,898,445	113,724,677,165	113,724,677,165

- (*) The Project is located in Phu Huu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City, with the Company as the investor pursuant to Decision No. 4518/QĐ-UBND dated 30 August 2016 issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City ("Investment Approval Decision"). Currently, the Project is behind schedule as the Company is in the process of requesting adjustments to certain contents of the Investment Approval Decision, including: architectural planning indicators (construction density, land use ratio, floor area, building height), total investment amount, product disposal plan (number of apartments for sale, number of apartments for rent, selling price, rental price), as well as the timeline and schedule for project implementation.

15. INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES

Details of investment in subsidiaries are as follows:

	VND			
	30 June 2025		01 January 2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	132,173,084,000	-	132,173,084,000	-
Tie - Exim Investment Corporation	102,259,384,000	(9,497,690,791)	102,259,384,000	(9,497,690,791)
Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation	61,500,000,000	(4,632,296,041)	61,500,000,000	(4,632,296,041)
Exim Real Estate Investment Co., Ltd	-	-	1,900,000,000	-
TOTAL	295,932,468,000	(14,129,986,832)	297,832,468,000	(14,129,986,832)

Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company

Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company is a Joint Stock Company incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0305349677, first issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 26 November 2007, and subsequently amended under various revised ERCs. The charter capital registered under the ERC is VND 140,000,000,000. Of this amount, the Company owns 13,854,874 shares with a par value of VND 10,000 each, representing 98.96% of equity ownership.

The principal activity of the Company during the period was office and premises leasing.

The head office is located at 163 Phan Dang Luu Street, Cau Kieu Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES (CONTINUED)***Tie - Exim Investment Corporation***

Tie - Exim Investment Corporation is a Joint Stock Company incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0311278495, first issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 26 October 2011, and subsequently amended under various revised ERCs. The charter capital registered under the ERC is VND 94,000,000,000. Of this amount, the Company owns 9,451,534 shares with a par value of VND 10,000 each, representing 99.85% of equity ownership.

The head office is located at 179EF Cach Mang Thang Tam Street, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

Tie - Exim Investment Joint Stock Company ("Tie - Exim") was approved as the investor of the Commercial – Service – Office and Apartment Project located at 376 Dien Bien Phu Street, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City ("the Project"), in accordance with Decision No. 6861/QĐ-UBND dated 10 December 2015, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City, with a project implementation period of two years from the date of approval. On 15 November 2017, Tie - Exim submitted Official Letter No. 12/2017/CV.TIEEXIM to the People's Committee of Ho Chi Minh City and the Ho Chi Minh City Department of Construction, requesting an extension of the project implementation period because Tie - Exim had not yet obtained a Construction Permit due to the incomplete procedures for the issuance of the Land Use Rights Certificate. On 6 December 2017, the Ho Chi Minh City Department of Construction issued Official Letter No. 19397/SXD-PTĐT, requesting Tie - Exim to follow the Prime Minister's directive in point c of Notice No. 440/TB-VPCP dated 19 September 2017, which instructed a temporary suspension of asset sales and land use rights transfers until the amendments to Decision 09/2007/QĐ-TTg and Decision 86/2010/QĐ-TTg came into effect. As a result, as of the date of this report, Tie - Exim has not yet been granted approval for the project extension. In addition, Tie - Exim has coordinated with Tie Joint Stock Company (the entity holding the Land Use Rights Certificate of the Project) to hand over the project site to the Land Fund Development Center in accordance with Land Recovery Decision No. 3864/QĐ-UBND dated 15 October 2020, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City. As of 30 June 2025, the total investment costs incurred by Tie - Exim in the Project amounted to VND 53,273,453,396.

Hocmon Industrial Park and Urban Corporation

Hocmon Industrial Park and Urban Corporation is a Joint Stock Company incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0306122118, first issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 21 October 2008, and subsequently amended under various revised ERCs. The charter capital registered under the ERC is VND 93,375,000,000. Of this amount, the Company owns 6,150,000 shares with a par value of VND 10,000 each, representing 65.86% of equity ownership.

The head office is located at 179EF Cach Mang Thang Tam Street, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

Exim Real Estate Investment Co., Ltd

On 3 April 2025, the Company entered into a transaction contract to transfer its entire capital contribution in Exim Real Estate Investment Co., Ltd. for a transfer price of VND 3,800,000,000. Accordingly, Exim Real Estate Investment Co., Ltd. ceased to be a subsidiary of the Company from this date.

16. PREPAID EXPENSES

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Short-term		
Office repair expenses	2,291,663	16,041,665
Tools and supplies	8,058,333	-
TOTAL	10,349,996	16,041,665

PREPAID EXPENSES (CONTINUED)

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Long-term		
Equipment with low value	23,402,871	12,385,979
Social housing project Project expenses	2,414,355,413	2,414,355,413
TOTAL	2,437,758,284	2,426,741,392

17. OTHER LONG-TERM ASSETS

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Land use rights of the 11,021 m ² plot in Hung Long Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City	157,394,986,967	156,563,617,264
TOTAL	157,394,986,967	156,563,617,264

The investment in the 11,021 m² land use rights in Hung Long Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City was transferred to the Company by Ms. Khuong To Hue – Former Chairman of the Board of Administration. the Board of Administration agreed to entrust Ms. Khuong To Hue, and therefore she continued to be listed on the land use right certificates to carry out the investment pursuant to Board Resolution No. 09/2021/QD-BOD dated 16 November 2021, and the Land Use Rights Investment Entrustment Agreement dated 17 November 2021. On 7 March 2025, the Board of Administration issued Resolution No. 04/2025/QD-BOD, deciding to terminate the investment entrustment agreement with Ms. Khuong To Hue and to enter into a new investment entrustment agreement with Mr. Pham Xuan Thang – the current Chairman of the Board of Administration. Accordingly, Mr. Pham Xuan Thang is currently entrusted with the investment in the aforementioned land use rights under the Land Use Rights Investment Entrustment Agreement dated 7 March 2025.

18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30 June 2025		01 January 2025	
	Balance	Payable amount	Balance	Payable amount
Hoa Dien Project Management and Design Construction Corporation	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Thang Loi Mien Nam Security Co.,Ltd	32,400,000	32,400,000	32,400,000	32,400,000
Unique L&A Co.,Ltd	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
Other suppliers	45,287,000	45,287,000	50,900,400	50,900,400
TOTAL	267,687,000	267,687,000	273,300,400	273,300,400

19. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Ly Khuong Investment Corporation	-	1,723,273,920
TOTAL	-	1,723,273,920

20. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND			
	01 January 2025	Payable for the period	Payment made in the period	30 June 2025
Value added tax	(1,107,102)	-	-	(1,107,102)
Personal income tax	1,020,690,912	1,451,580,466	(2,428,146,399)	44,124,979
Other taxes	-	15,411,972	(15,411,972)	-
TOTAL	1,019,583,810	1,466,992,438	(2,443,558,371)	43,017,877
In which:				
Payable tax	1,020,690,912			44,124,979
Tax overpaid (*)	1,107,102			1,107,102

(*) The overpaid tax is presented in the Tax and other receivables from the State.

21. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Project expenses in Thu Duc City	7,068,326,738	7,068,326,738
Land lease expenses	-	176,200,000
Accrued expenses for Can Gio project	467,272,727	467,272,727
TOTAL	7,535,599,465	7,711,799,465

22. SHORT-TERM UNEARNED REVENUE

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Unearned office rental revenue	344,018,182	-
TOTAL	344,018,182	-

23. OTHER PAYABLES

		VND
	30 June 2025	01 January 2025
Short-term		
Trade union fee	73,064,824	114,026,481
Social insurance	67,470,711	-
Health insurance	11,811,159	-
Unemployment insurance	5,249,404	-
Ho Chi Minh City University of Agriculture and Forestry (*)	6,846,226,000	6,846,226,000
Exim Real Estate Investment Co., Ltd	4,243,188,000	4,343,188,000
Dividends payable	8,040,042,500	9,769,057,500
Others	106,768,273	2,621,199,439
TOTAL	19,393,820,871	23,693,697,420
<i>In which:</i>		
Other payables to related parties (Note 35)	4,243,188,000	4,664,914,080
Other payables to third parties	15,150,632,871	19,028,783,340

- (*) An amount equivalent to 2% of the total land compensation for the Exim Garden residential project in Phu Huu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City is temporarily withheld by the Company to carry out and complete the necessary procedures to ensure the fulfillment of personal income tax obligations arising from the compensation agreement.

		VND
	30 June 2025	01 January 2025
Long-term		
Deposits received	385,804,072	302,936,072
Payable for capital contribution to residentia (*)	65,444,000,000	65,444,000,000
TOTAL	65,829,804,072	65,746,936,072
<i>In which:</i>		
Other payables to related parties (Note 35)	65,464,000,000	65,444,000,000
Other payables to third parties	385,804,072	302,936,072

- (*) Capital contribution for joint investment in the land use rights of an 11,021 m² plot located in Hung Long Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City (Note 17), under Joint Investment Contracts No. 01/2021/HĐHT-EXL-SATRAEXIM dated 17 November 2021, No. 02/2021/HĐHT-EXL-TIEEXIM dated December 10, 2021, and their appendices on changes in investment value. The distribution of profits from the joint investment will be based on the parties' respective investment ratios upon the transfer of the land. In the event the Company decides to develop a project on the land instead of transferring it, the land will be appraised at market value at the time of the project investment decision to determine the profit distribution among the investing parties.

24. SHORT-TERM LOANS

		VND	
		30 June 2025	01 January 2025
Loans from related parties	(Note 35)	32,231,856,000	35,931,856,000
Loans from others		-	10,700,000,000
TOTAL		32,231,856,000	46,631,856,000

Movements of loans during the period were as follows:

	VND		
	Loans from related parties	Loans from others	Total
01 January 2025	35,931,856,000	10,700,000,000	46,631,856,000
Drawdown from borrowings	3,300,000,000	-	3,300,000,000
Repayment from borrowings	(7,000,000,000)	(10,700,000,000)	(17,700,000,000)
30 June 2025	32,231,856,000	-	32,231,856,000
Possible repayment amount	32,231,856,000	-	32,231,856,000

The short-term loan at the end of the period is a loan from Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation under Capital Borrowing Agreement Minutes No. 01/2010/BBTTMV-HOCIN dated 15 January 2010 and No. 02/BBTTMV-HOCIN dated 15 January 2010. The loan has no fixed term, bears no interest, and is unsecured.

25. BONUS AND WELFARE FUND

This fund is appropriated from undistributed profits as approved by the shareholders at the shareholders' meeting. The fund is used to pay for bonuses and welfare benefits for the Company's employees in accordance with the Company's bonus and welfare policy. The movements of the Bonus and Welfare Fund during the period are as follows:

	VND	
	From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024
Beginning balance	3,673,104,902	7,807,466,552
Used during the period	(2,954,012,500)	(663,852,950)
Ending balance	719,092,402	7,143,613,602

26. OWNERS' EQUITY**26.1. Increase and decrease in owners' equity**

	Share capital	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
					VND
For the six-month period ended 30 June 2024					
Beginning balance	469,484,790,000	15,302,821,029	4,685,493,852	21,405,252,407	510,878,357,288
Net profit for the period	-	-	-	2,205,987,278	2,205,987,278
Ending balance	469,484,790,000	15,302,821,029	4,685,493,852	23,611,239,685	513,084,344,566
For the six-month period ended 30 June 2025					
Beginning balance	469,484,790,000	15,302,821,029	4,685,493,852	27,188,155,405	516,661,260,286
Net loss for the period	-	-	-	(909,216,302)	(909,216,302)
Ending balance	469,484,790,000	15,302,821,029	4,685,493,852	26,278,939,103	515,752,043,984

26.2. Contributed charter capital

	30 June 2025		01 January 2025	
	Ordinary shares	Rate of ownership	Ordinary shares	Rate of ownership
Mr Ly Van Nghia	-	0.00%	18,461,871	39.32%
Ms Khuong To Hue	-	0.00%	7,829,244	16.68%
Mr Pham Xuan Thang	32,080,515	68.33%	-	0.00%
Saigon Trading Group – One Member Co., Ltd	3,033,720	6.46%	3,033,720	6.46%
Others	11,834,244	25.21%	17,623,644	37.54%
TOTAL	46,948,479	100.00%	46,948,479	100.00%

26.3. Shares

	Shares	
	30 June 2025	01 January 2025
Authorized shares	46,948,479	46,948,479
Issued and paid-up shares	46,948,479	46,948,479
Ordinary shares	46,948,479	46,948,479
Shares in circulation	46,948,479	46,948,479
Ordinary shares	46,948,479	46,948,479

The Company's shares are issued with par value of VND 10.000 per share. The holders of the ordinary shares are entitle to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

26.4. Funds

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Investment and development fund	15,302,821,029	15,302,821,029
Other funds in equity (reserve fund to supplement charter capital)	4,685,493,852	4,685,493,852
TOTAL	19,988,314,881	19,988,314,881

27. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	VND	
	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
Sale of merchandise	1,595,624,000	281,203,654
Rendering of services	1,422,155,598	1,749,284,783
TOTAL	3,017,779,598	2,030,488,437
<i>In which:</i>		
<i>Sales to related parties (Note 35)</i>	1,976,538,812	524,018,182
<i>Sales to others</i>	1,041,240,786	1,506,470,255

28. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
Cost of merchandise sold	1,450,567,520	255,639,685
Cost of services rendered	1,171,091,504	1,557,672,462
TOTAL	2,621,659,024	1,813,312,147

29. FINANCE INCOME

	VND	
	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
Interest income	59,528,599	2,035,619
Gain on sale of investments	1,900,000,000	-
Dividends, profits distributed	-	8,393,812,000
Other	560,644,384	-
TOTAL	2,520,172,983	8,395,847,619

30. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
Interest expenses	443,796,163	1,391,321,095
Other	19,368,985	64,495,230
TOTAL	463,165,148	1,455,816,325

31. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
Staff expenses	3,327,278,171	2,891,030,135
Office equipment expenses	6,990,229	10,538,518
Fixed asset depreciation	317,590,632	503,247,258
Taxes, fees and charge	3,000,000	3,000,000
External services	1,201,503,252	1,344,373,796
Other	103,000,000	123,364,897
TOTAL	4,959,362,284	4,875,554,604

32. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
Other income		
Gains from disposal of assets	1,609,429,545	-
	1,609,429,545	-
Other expenses		
Penalty paid	(12,411,972)	(75,665,702)
	(12,411,972)	(75,665,702)
NET OTHER PROFIT/(LOSS)	1,597,017,573	(75,665,702)

33. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	VND	
	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
Raw materials	6,990,229	10,538,518
Labour costs	3,327,278,171	2,891,030,135
Depreciation and amortisation (Note 12)	597,866,920	865,502,254
Expenses for external services	3,542,885,988	2,539,791,262
Other expenses	106,000,000	126,364,897
TOTAL	7,581,021,308	6,433,227,066

34. CORPORATE INCOME TAX

The Company has the obligation to pay corporate income tax ("CIT") at the rate of 20% of taxable profits earned from all operations.

As the Company reported a tax loss for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, no provision for CIT has been made.

The tax returns filed by the Company are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the Separate Interim financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

34.1. CIT expense

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit/(loss) is presented below:

	VND	
	From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024
Accounting profit/(loss) before tax	(909,216,302)	2,205,987,278
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>		
Penalty	12,411,972	-
Depreciation expenses exceeding the prescribed level	145,746,506	343,150,002
Non-deductible interest expense in accordance with decree No. 1	384,267,564	28,353,263
Other non-deductible expenses	-	75,665,702
Income from business activities not subject to CIT	-	(8,393,812,000)
Taxable profits	(366,790,260)	(5,740,655,755)
Remaining loss carried forward to next period without recognizing de	366,790,260	5,740,655,755
Taxable income	-	-
CIT rate	20%	20%
CIT expense	-	-

34.2. Current tax

The current CIT payable is based on taxable profit for the current year. The taxable profit of the Company for the year differs from the profit as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the balance sheet date.

34.3. Deferred tax***Tax losses carried forward***

The Company is entitled to carry each individual tax loss forward to offset against taxable profits arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the balance sheet date, the Company has aggregated accumulated tax losses of VND 96,019,329,852 (31 December 2024: VND 95,652,539,592) available for offset against future taxable profits. Details are as follows:

				VND	
Originating year	Can be utilized up to		Tax loss amount	Utilized up to 30/06/2025	Unutilized at 30/06/2025
2021	2026	(*)	48,711,899,203	-	48,711,899,203
2022	2027	(*)	16,957,186,949	-	16,957,186,949
2023	2028	(**)	21,068,387,509	-	21,068,387,509
2024	2029	(**)	8,915,065,931	-	8,915,065,931
The first six months of 2025	2030	(**)	366,790,260	-	366,790,260
TOTAL			96,019,329,852	-	96,019,329,852

(*) Tax losses for the fiscal year ended 31 December 2021, and for the fiscal year ended 31 December 2022, are recorded based on the tax finalization minutes.

(**) Estimated tax losses according to the Company's tax declarations have not yet been finalized by the local tax authorities as of the date of this financial statement.

No deferred tax assets were recognised in respect of the remaining VND 96,019,329,852 because future taxable profit cannot be ascertained at this stage.

Loan interest expenses exceed the prescribed level

The company is allowed to transfer interest expenses exceeding the prescribed level that have not been deducted to the following years. The time limit for the transfer of interest expense is continuously not more than 05 years from the year following the year in which the undeducted interest expense is incurred. At the balance sheet date, the Company has accumulated undeducted interest expenses that can be used in the future as follows:

				VND	
Originating year	Can be utilized up to		Undeducted loan interest expenses incurred (*)	Utilized up to 30/06/2025	Unutilized at 30/06/2025
2023	2028		6,042,466,112	(374,338,268)	5,668,127,844
The first six months of 2025	2030		384,267,564	-	384,267,564
TOTAL	(***)		6,426,733,676	(374,338,268)	6,052,395,408

(***) Estimated undeducted interest expenses as per the Company's corporate income tax declarations has not been audited by the local tax authorities as of the date of these financial statements.

The Company has not recognized deferred income tax assets for the non-deductible interest expenses amounting to VND 6,052,395,408 due to the inability to estimate the future deductible interest expenses at this time.

35. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES**35.1. Transactions and Balances related parties**

The list of related parties that had significant transactions and balances with the Company during the period and as at 30 June 2025 is as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>
Mr Pham Xuan Thang	Chairman of the Board of Administration
Ms Khuong To Hue	Chairman of the Board of Administration – resigned as of 10 March 2025
Ms Pham Ngoc Bao Han	Deputy Chairman of the Board of Administration
Mr Ly Van Nghia	Deputy Chairman of the Board of Administration – resigned as of 13 March 2025
Mr Dau Chi Thanh	Member of the Board of Administration
Ms Duong Thi Thu Loan	Member of the Board of Administration
Mr Lam Son Dong	Member of the Board of Administration
Mr Dao Van Nam	Member of the Board of Administration - resigned as of 6 February 2025
Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	Subsidiary
Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation	Subsidiary
Tie - Exim Investment Corporation	Subsidiary
Exim Real Estate Investment Co.,Ltd	Subsidiary
Ms Huynh Cam Chuong	Family member of a Board of Directors member
Ly Khuong Investment Corporation	The Company had a Director - Ms. Khuong To Hue, who also served as the Chairman of the Company's Board, until 10 March 2025
Dv Investment Nakyc Co.,Ltd	

Significant transactions with related parties during the period were as follows:

		VND	
<i>Related parties</i>	<i>Transactions</i>	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	Office renta	262,200,000	262,200,000
	Lending money	6,100,000,000	170,000,000
	Borrowing money	-	6,450,000,000
Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation	Office renta	81,818,182	81,818,182
	Borrowing money	3,300,000,000	-
Ly Khuong Investment Corporation	Sale of goods	1,595,624,000	-
	Office rental	30,000,000	-
	Electricity expenses	6,896,630	-
	Advance received for office rent	20,000,000	-
Dv Investment Nakyc Co.,Ltd	Disposal of assets	3,545,454,545	-

Amounts due to and due from related parties at the balance sheet dates were as follows:

	VND	
<i>Related parties</i>	<i>30 June 2025</i>	<i>01 January 2025</i>
<i>Other short-term receivables</i>		
Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	6,100,000,000	-
TOTAL	6,100,000,000	-
<i>Other short-term payables</i>		
Exim Real Estate Investment Co., Ltd	4,243,188,000	4,343,188,000
Ly Khuong Investment Corporation	-	261,726,080
Ms Khuong To Hue	-	60,000,000
TOTAL	4,243,188,000	4,664,914,080
<i>Other long-term liabilities</i>		
Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	43,300,000,000	43,300,000,000
Tie - Exim Investment Corporation	22,144,000,000	22,144,000,000
Ly Khuong Investment Corporation	20,000,000	-
TOTAL	65,464,000,000	65,444,000,000
<i>Short-term loan</i>		
Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation	32,231,856,000	32,331,856,000
Ms Huynh Cam Chuong	-	3,600,000,000
TOTAL	32,231,856,000	35,931,856,000

35.2. Remuneration to members of the Board of Administration and management.

> From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024

Full name	Position	Salary	Bonus/ Remuneration	Total Income	VND
Ms Khuong To Hue	Chairman of Board of Administration	317,106,000	83,851,000	400,957,000	
Mr Ly Van Nghia	Deputy Chairman of Board of Administration cum General Director	397,782,000	97,297,000	495,079,000	
Mr Dao Van Nam	Member of of Board of Administration cum Deputy General Director	301,908,000	81,318,000	383,226,000	
Ms Duong Thi Thu Loan	Member of of Board of Administration cum Deputy General Director	367,524,000	92,254,000	459,778,000	
Mr Lam Son Dong	Member of of Board of Administration	-	30,000,000	30,000,000	
Ms Vo Thi Kieu Loan	Head of Board of Supervision	-	12,000,000	12,000,000	
Ms Nguyen Thi Kim Thoa	Member of Board of Supervision	-	12,000,000	12,000,000	
TOTAL		1,384,320,000	408,720,000	1,793,040,000	

> From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025

Full name	Position	Salary	Bonus/ Remuneration	Total Income	VND
Mr Pham Xuan Thang	Chairman of Board of Administration	-	25,000,000	25,000,000	
Ms Khuong To Hue	Chairman of Board of Administration (resigned on 10 March 2025)	105,702,000	512,808,000	618,510,000	
Ms Pham Ngoc Bao Han	Deputy Chairman of Board of Administration	-	15,000,000	15,000,000	
Mr Ly Van Nghia	Deputy Chairman of Board of Administration (resigned on 13 March 2025)	198,891,000	660,376,000	859,267,000	

Remuneration to members of the Board of Administration and management (continued)**> From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025**

Full name	Position	Salary	Bonus/ Remuneration	Total Income	VND
Mr Dau Chi Thanh	Member of Board of Administration cum Deputy General Director	285,750,000	13,000,000	298,750,000	
Ms Duong Thi Thu Loan	Member of Board of Administration cum Deputy General Director	371,646,000	644,032,000	1,015,678,000	
Mr Lam Son Dong	Member of Board of Administration cum Deputy General Director	187,884,000	276,917,500	464,801,500	
Mr Dao Van Nam	Member of Board of Administration (resigned on 06 February 2025); Deputy General Director (resigned on 01 April 2025)	150,954,000	527,544,000	678,498,000	
Mr Nguyen Hai Quynh	General Director	208,836,000	13,000,000	221,836,000	
Ms Tran Thi Khanh Linh	Head of Board of Supervision	-	4,000,000	4,000,000	
Ms Vo Thi Kieu Loan	Head of Board of Supervision (resigned on 24 April 2025)	-	8,000,000	8,000,000	
Mr Nguyen Hong Phong	Member of Board of Supervision	-	4,000,000	4,000,000	
Ms Tran Thi Bao Ngoc	Member of Board of Supervision	-	4,000,000	4,000,000	
Ms Nguyen Thi Kim Thoa	Member of Board of Supervision (resigned on 24 April 2025)	-	8,000,000	8,000,000	
TOTAL		1,509,663,000	2,715,677,500	4,225,340,500	

36. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures as of 01 January 2025, have been derived from the audited financial statements of the Company for the financial year ended 31 December 2024. The comparative figures for the interim separate statement of profit or loss and the interim separate statement of cash flows for the six-month period ended 30 June 2025, have been derived from the reviewed interim separate financial statements of the Company for the six-month period ended 30 June 2024.

37. SIGNIFICANT EVENTS

Major shareholders of the Company and individuals related to key management personnel have transferred all their shareholdings in the Company, as detailed below:

<i>Shareholder</i>	<i>Number of shares transferred</i>	<i>Percentage of shares transferred</i>	<i>Date of information disclosure</i>
Ms Khuong To Hue – Chairmain of the Board of Administration	7,829,244	16.68%	20/02/2025
Mr Ly Van Nghia - Deputy Chairman of the Board of Administration	18,461,871	39.32%	11/03/2025
Ms Khuong To Nga – Individual related to key management personnel	1,879,782	4.00%	20/02/2025

38. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the Separate Interim financial statements of the Company.


Dinh Thi Nhai
 Preparer


Nguyen Anh Tuan
 Chief Accountant


Nguyen Hai Quynh
 General Director

Ho Chi Minh City, 27 August 2025