



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
EXIMLAND CORPORATION
179EF CMT8, P. bình Cờ, TP.HCM
179EF Cách Mạng Tháng Tám St, Ward Ban Co,
Ho Chi Minh City
Số/ No: 9520057/uc-CTA.....

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 hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 đã được kiểm toán của công ty Eximland/ Audited consolidated financial statements for the first 6 months of 2025 of Eximland Corporation.

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.

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên

(As above)

- Ban TGD

(The Board of Directors)

- Lưu HCNS

(Administrative Department)

**CÔNG TY
CP BẤT
ĐỘNG SẢN
E XIM**

Digitally signed by CÔNG TY CP BẤT
ĐỘNG SẢN E XIM
DN: C=VN, S=Thành phố Hồ Chí
Minh, CN=CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG
SẢN E XIM,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0305323291
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.08.29 08:24:57+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

Ngày 29 tháng 08 năm 2025

August 29th, 2025

Người thực hiện công bố thông tin

Person responsible for the information disclosure

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



NGUYỄN HAI QUỲNH

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	8 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
7. Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 41



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	Khuong Tổ 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 Đồng	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 Đồng	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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hai Quỳnh

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2025

Số: 020/2025/BCTCHN-FAC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 8 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 khả năng thu hồi khoản đầu tư vào 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.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 14.2, Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (sau đây gọi tắt là "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, do Tie - Exim vẫn chưa được cấp Giấy phép Xây dựng vì chưa có cơ sở hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 08 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản phản hồi số 19397/SXD-PTĐT, theo đó 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.

Báo cáo soát xét (tiếp theo)

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

- Về khả năng thu hồi khoản đầu tư vào 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 (tiếp theo)

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) bán 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 49.727.998.850 VND.

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 khả năng thu hồi cũng như mức độ tổn thất (nếu có) của khoản đầu tư vào Dự án này.

- 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 16, khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất 11.021 m² tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 156.531.350.603 VND được Nhóm 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 Nhóm Công ty đã ủy thác cho Ông Phạm Xuân Thắng đầu tư vào các quyền sử dụng đất này 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 hợp nhất giữa niên độ định kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 10 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, liên quan đến các thửa đất tại Dự án Khu dân cư đô thị tại xã Bà Điểm do Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (sau đây gọi tắt là "Hocin") nhận chuyển nhượng từ các hộ gia đình và cá nhân đến nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục cập nhật sang tên Hocin trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, đồng thời phần lớn các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan cũng đã hết thời hạn sử dụng.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		143.723.542.427	167.503.601.659
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	33.813.714.731	648.892.423
1 Tiền	111		3.313.714.731	648.892.423
2 Các khoản tương đương tiền	112		30.500.000.000	-
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		19.447.362.349	113.419.461.865
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	8.346.331.069	101.192.568.120
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	26.331.304.862	26.351.984.862
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	8	15.598.130.999	16.703.313.464
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(30.828.404.581)	(30.828.404.581)
IV. Hàng tồn kho	140	10	40.506.570.255	41.957.137.775
1 Hàng tồn kho	141		40.506.570.255	41.957.137.775
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.955.895.092	11.478.109.596
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	10.349.996	59.026.159
2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.944.437.994	11.417.976.335
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	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		525.124.172.887	527.736.836.762
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.238.860.000	8.238.860.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	8	8.238.860.000	8.238.860.000
II. Tài sản cố định	220		2.090.709.620	4.619.819.221
1 Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.090.709.620	4.619.819.221
- Nguyên giá	222		37.250.462.276	45.888.904.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.159.752.656)	(41.269.084.808)
2 Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	191.365.064.362	193.298.769.234
- Nguyên giá	231		235.414.428.788	235.414.428.788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(44.059.374.436)	(42.115.669.554)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	14	163.539.897.295	163.452.676.015
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	14.1	113.811.898.445	113.724.677.165
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14.2	49.727.998.850	49.727.998.850
V. Tài sản dài hạn khác	260		159.899.651.620	158.126.722.292
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	15	3.368.301.017	2.426.741.392
2 Tài sản dài hạn khác	268	16	156.531.350.603	155.699.980.900
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		668.847.715.314	695.240.438.421

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		114.551.333.357	140.323.777.924
I. Nợ ngắn hạn	310		40.384.529.285	63.916.841.852
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	1.169.575.573	1.468.203.824
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	-	1.723.273.920
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	2.017.041.287	4.980.423.882
4 Phải trả người lao động	314		594.879.856	935.122.051
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	9.649.016.666	9.825.216.666
6 Phải trả ngắn hạn khác	319	21	20.387.782.570	21.071.109.276
7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	5.000.000.000	18.800.000.000
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	23	1.566.233.333	5.133.492.233
II. Nợ dài hạn	330		74.166.804.072	76.406.936.072
1 Phải trả dài hạn khác	337	21	9.966.804.072	9.706.936.072
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	64.200.000.000	66.700.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		554.296.381.957	554.916.660.497
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	554.296.381.957	554.916.660.497
1 Vốn cổ phần	411	24.1	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	24.4	17.103.874.580	17.122.740.121
3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	24.4	6.486.547.403	6.508.626.987
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		30.038.454.533	30.583.357.261
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.565.010.814	37.643.655.687
- Lỗ kỳ này	421b		(526.556.281)	(7.060.298.426)
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		31.182.715.441	31.217.146.128
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		668.847.715.314	695.240.438.421



Đinh Thị Nhài
Người lập biểu



Nguyễn Anh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Hai Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	25	15.974.951.415	14.614.580.255
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25	15.974.951.415	14.614.580.255
4 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	11	26	7.236.497.750	5.686.939.626
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.738.453.665	8.927.640.629
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	711.324.050	322.951.452
7 Chi phí tài chính	22	28	4.562.385.148	5.205.258.891
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.029.336.310	5.140.763.661
8 Chi phí bán hàng	25		60.454.800	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	6.144.075.676	6.442.971.732
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.317.137.909)	(2.397.638.542)
11 Thu nhập khác	31	30	2.583.811.864	1.070.000.000
12 Chi phí khác	32	30	962.388.484	2.071.582.785
13 Lợi nhuận khác	40	30	1.601.423.380	(1.001.582.785)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		284.285.471	(3.399.221.327)
15 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32.1	859.375.125	941.626.457
16 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	60		(575.089.654)	(4.340.847.784)
17 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		(526.556.261)	(4.389.933.867)
18 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(48.533.373)	49.086.083
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	(11)	(94)
20 Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	34	(11)	(94)


Đinh Thị Nhài
Người lập biểu


Nguyễn Anh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Hai Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		284.285.471	(3.399.221.327)
2 Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.541.571.802	2.971.285.732
- Các khoản dự phòng	03		-	(737.577.065)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.262.373.258)	(322.951.452)
- Chi phí lãi vay	06	28	4.029.336.310	5.140.763.661
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.592.820.325	3.652.298.559
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(2.182.779.484)	70.089.716.110
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		1.363.346.240	(5.698.954.862)
- Giảm các khoản phải trả	11		(2.577.261.138)	(8.126.181.030)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(892.883.462)	83.474.901
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.029.336.310)	(5.323.163.661)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(2.707.260.109)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.398.628.603)	(746.887.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.831.982.541)	53.930.303.067
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2.113.417.201)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		3.900.000.000	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.000.000.000)	-
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	12.180.072.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(97.000.000.000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		96.864.957.718	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		260.862.131	381.842.179
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		61.025.819.849	(86.551.503.022)

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	22	-	69.400.000.000
2 Tiền trả nợ gốc vay	34	22	(16.300.000.000)	(37.000.000.000)
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.729.015.000)	(88.351.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(18.029.015.000)	32.311.649.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		33.164.822.308	(309.550.955)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	648.892.423	751.820.519
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	33.813.714.731	442.269.564

Đinh Thị Nhài

Đinh Thị Nhài
Người lập biểu

Nguyễn Anh Tuấn

Nguyễn Anh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Hai Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Nhóm 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 và các Công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 Học 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, 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

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

- 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là Đồng Việt Nam ("VND").

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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.

Nhóm 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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	4 - 7 năm
• Phương tiện vận tải	10 năm
• Thiết bị quản lý	4 năm
• Logo công ty	4 năm

3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các Bất động sản như sau:

• Quyền sử dụng đất	không khấu hao
• Nhà cửa	25 năm
• Căn hộ	35 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8. 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 Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí hoạt động phát sinh trong kỳ.

3.9. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

3.10. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.11. 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12. 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 Nhóm 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 hợp nhất 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.

3.13. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 hợp nhất 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 phần vốn góp đã hoàn tất và các bên tham gia đã hoàn tất các nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3.14. 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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

3.15. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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	3.313.414.731	632.684.299
Các khoản tương đương tiền (*)	30.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	33.813.714.731	648.892.423

(*) 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 Nhóm Công ty không yêu cầu tất 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
Các đối tượng khác	846.331.069	576.568.120
TỔNG CỘNG	8.346.331.069	101.192.568.120
Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi	(727.422.514)	(727.422.514)

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
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại dịch vụ An Lạc Tân	700.000.000	700.000.000
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	446.395.662	467.075.662
TỔNG CỘNG	26.331.304.862	26.351.984.862
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(26.061.309.200)	(26.061.309.200)

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	11.000.000	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 TNHH MTV Xổ số Kiến Thiết Thành phố Hồ Chí Minh	10.589.647.718	10.589.647.718
Công ty Cổ phần Sa Tra Đất Thành Tân Phú	1.117.940.862	1.117.940.862
Các đối tượng khác (Thuyết minh số 33)	1.129.542.419	1.237.724.884
TỔNG CỘNG	15.598.130.999	16.703.313.464
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.039.672.867)	(4.039.672.867)

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dài hạn		
Kỳ quỹ, kỳ cược	1.645.280.000	1.645.280.000
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (*)	6.593.580.000	6.593.580.000
TỔNG CỘNG	8.238.860.000	8.238.860.000

(*) Khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim (là công ty con) kỳ quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) nhằm đảm bảo thực hiện Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 378 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. NỢ XẤU

	VND			
	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
Đối tượng nợ (*)	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
Các đối tượng khác	5.143.495.381	-	5.143.495.381	-
TỔNG CỘNG	31.328.404.581	500.000.000	32.328.404.581	1.500.000.000

(*) Đây là các khoản nợ quá hạn và đã được Nhóm Công ty trích lập dự phòng cho giá trị phải thu như được trình bày tại Thuyết minh số 6, Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 8.

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	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	-
Dự án Bà Điểm - Hóc Môn (*)	40.506.570.255	-	40.506.570.255	-
TỔNG CỘNG	40.506.570.255	-	41.957.137.775	-

- (*) Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (sau đây gọi tắt là "Hocin") được Ủy Ban nhân dân ("UBND") Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư đô thị tại xã Bà Điểm ("Dự án"), huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 339.434,4 m² theo Văn bản số 1867/UBND-ĐTNT ngày 28 tháng 4 năm 2010. Theo Văn bản trên, Hocin có thời gian 12 tháng để thực hiện các thủ tục để nhận bàn giao đất từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên do việc thực hiện thỏa thuận ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với các hộ gia đình và cá nhân có đất nằm trong ranh giới dự án gặp nhiều khó khăn, Hocin chỉ mới thỏa thuận chuyển nhượng được 43.796,4 m² (tương ứng với 11 thửa đất) - vẫn chưa đáp ứng đủ điều kiện về diện tích đất của dự án và cũng đã quá thời hạn của văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư nên Hocin không được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận là chủ đầu tư của Dự án. Do đó đến thời điểm hiện tại, Hocin vẫn chưa thể thực hiện thủ tục cập nhật tên Hocin trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, đồng thời các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đa phần cũng đã hết thời hạn sử dụng đất.

Nhằm chủ động quyết định các vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên, Hocin đã thống nhất thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để chỉ định cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho Hocin theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/BBH-ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ cùng ngày 07 tháng 3 năm 2025. Cá nhân được chỉ định và Hocin sẽ ký kết các hợp đồng/văn bản pháp lý nhằm đảm bảo Hocin được toàn quyền xử lý và quyết định mọi vấn đề có liên quan đến các quyền sử dụng đất này. Theo đó, Hocin đã chỉ định Ông Phạm Xuân Thắng (là bên liên quan) nhận chuyển nhượng 03 thửa đất thay cho Hocin. Đối với các thửa đất còn lại, Hocin vẫn đang tiếp tục làm việc và đàm phán với các hộ dân để thực hiện các thủ tục tương tự.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thuế bị quản lý	VND Tổng cộng
Số đầu kỳ	13.380.541.459	23.173.938.089	9.140.741.753	193.682.728	45.888.904.029
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.463.000.000)	-	(8.463.000.000)
Giảm khác	-	-	(175.441.753)	-	(175.441.753)
Số cuối kỳ	13.380.541.459	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	37.250.462.276
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	23.869.920.817
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	10.871.689.919	23.173.938.089	7.029.774.072	193.682.728	41.269.084.808
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)
Giảm khác	-	-	(180.224.072)	-	(180.224.072)
Số cuối kỳ	11.289.831.839	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	35.159.752.656
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	2.508.851.540	-	2.110.967.681	-	4.619.819.221
Số cuối kỳ	2.090.709.620	-	-	-	2.090.709.620

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê	148.398.727.310	114.507.917.048
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	42.956.327.042	78.790.842.186
TỔNG CỘNG	191.355.054.352	193.298.759.234

13.1. Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND			
	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Căn hộ	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	104.581.038.395	52.042.548.207	-	156.623.586.602
Tăng do chuyển mục đích sử dụng	-	-	38.462.388.500	38.462.388.500
Tồn thất do suy giảm giá trị đầu tư	-	-	(2.627.873.356)	(2.627.873.356)
Số cuối kỳ	104.581.038.395	52.042.548.207	35.834.515.144	192.458.101.746
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu kỳ	42.115.669.554	-	-	42.115.669.554
Khấu hao trong kỳ	1.808.366.583	-	135.338.299	1.943.704.882
Số cuối kỳ	43.924.036.137	-	135.338.299	44.059.374.436
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	62.465.368.841	52.042.548.207	-	114.507.917.048
Số cuối kỳ	60.657.002.258	52.042.548.207	35.699.176.845	148.398.727.310

Bất động sản đầu tư cho thuê là cao ốc Satra Đất Thành, số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và 04 căn hộ tầng trệt tại Dự án Khu Western Capital, Phường 10, Quận 6, Thành Phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Satra.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 25.

Một số tầng của cao ốc Satra Đất Thành đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (Thuyết minh số 22).

13.2. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

VND

	Nguyên giá	Tổn thất do suy giảm giá trị đầu tư	Giá trị còn lại
Số đầu kỳ	85.190.752.500	(6.399.910.314)	78.790.842.186
Giảm do chuyển đổi mục đích sử dụng	(38.462.388.500)	2.627.873.356	(35.834.515.144)
Số cuối kỳ	46.728.364.000	(3.772.036.958)	42.956.327.042

Danh mục bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

VND

Mã căn hộ	Nguyên giá	Tổn thất do suy giảm giá trị đầu tư	Giá trị còn lại
B3.SH01	6.916.278.000	(570.525.035)	6.345.752.965
B3.SH03	12.473.300.000	(919.161.417)	11.554.138.583
B3.SH05	8.473.450.000	(698.110.231)	7.775.339.769
B3.SH06	9.529.912.000	(799.703.931)	8.730.208.069
B3.SH07	9.335.424.000	(784.536.344)	8.550.887.656
TỔNG CỘNG	46.728.364.000	(3.772.036.958)	42.956.327.042

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá là 05 căn hộ tầng trệt tại dự án khu Western Capital, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh được Nhóm Công ty nắm giữ chờ tăng giá.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chờ tăng giá là 42.956.327.042 VND (giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), đây là giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được Công ty TNHH Kiểm toán NVA xác định theo Chứng thư Thẩm định giá số 060/2025/20-2/CTTDG ngày 14 tháng 01 năm 2025.

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

14.1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở 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.

14.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Chi phí xây dựng Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ	49.727.998.850	49.727.998.850
TỔNG CỘNG	49.727.998.850	49.727.998.850

Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (sau đây gọi tắt là "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 88/2010/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) bán 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.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.291.683	16.041.685
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.058.333	-
Chi phí bảo hiểm	-	42.984.494
TỔNG CỘNG	10.349.996	59.026.159

	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
Chi phí bảo trì căn hộ	930.542.733	-
TỔNG CỘNG	3.368.301.017	2.426.741.392

16. 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	156.531.350.603	155.699.980.900
TỔNG CỘNG	156.531.350.603	155.699.980.900

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 Tổ Huệ - Nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị đã thống nhất ủy thác cho Bà Khương Tổ Huệ, do đó Bà Khương Tổ 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 Tổ 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.

17. 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
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	438.821.600	438.821.600	835.852.646	835.852.646
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 Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản Nhà Xanh Sng	365.416.072	365.416.072	208.359.877	208.359.877
Phải trả đối tượng khác	215.337.901	215.337.901	273.991.301	273.991.301
TỔNG CỘNG	1.169.575.573	1.169.575.573	1.468.203.824	1.468.203.824

18. 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

19. 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 doanh nghiệp	3.792.207.825	859.375.125	(2.707.260.109)	1.944.322.841
Thuế Thu nhập cá nhân	1.161.437.558	1.584.778.724	(2.679.997.836)	66.218.446
Các loại thuế khác	6.778.499	37.690.471	(37.968.970)	6.500.000
TỔNG CỘNG	4.959.316.780	2.481.844.320	(5.425.226.915)	2.015.934.185
Trong đó:				
Thuế phải nộp	4.960.423.882			2.017.041.287
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.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

		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
Tiền thuê đất phải trả	2.113.417.201	2.113.417.201
Chi phí trích trước dự án Cần Giờ	467.272.727	467.272.727
TỔNG CỘNG	9.649.016.666	9.825.216.666

21. 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 phải nộp	105.930.773	-
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	-
Cổ tức phải trả	8.218.381.640	10.000.971.140
Các khoản phải trả, phải nộp khác	900.991.333	4.109.885.655
TỔNG CỘNG	20.387.782.570	21.071.109.276
Trong đó:		
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	261.726.080
Phải trả cho các bên khác	20.387.782.570	20.809.383.196

(*) 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 Nhóm 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.

PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dài hạn		
Nhận kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	9.966.804.072	9.706.936.072
TỔNG CỘNG	9.966.804.072	9.706.936.072
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	20.000.000	-
Phải trả cho các bên khác	9.946.804.072	9.706.936.072

22. VAY

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Vay ngắn hạn		
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	3.600.000.000
Vay đối tượng khác	-	10.700.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	5.000.000.000	4.500.000.000
TỔNG CỘNG	5.000.000.000	18.800.000.000

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	64.200.000.000	66.700.000.000
TỔNG CỘNG	64.200.000.000	66.700.000.000

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

	VND		
	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Tổng cộng
Ngày 01/01/2025	18.800.000.000	66.700.000.000	85.500.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	(16.300.000.000)	-	(16.300.000.000)
Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả	2.500.000.000	(2.500.000.000)	-
Ngày 30/6/2025	5.000.000.000	64.200.000.000	69.200.000.000
Số có khả năng trả nợ	5.000.000.000	64.200.000.000	69.200.000.000

VAY (TIẾP THEO)

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 theo các hợp đồng sau:

➤ **Hợp đồng vay số 29/2016/HĐTD-DN ngày 12/12/2019**

Hạn mức tín dụng	20.000.000.000 VND
Lãi suất cho vay	Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất tại ngày 30/06/2025 là 10,43%/năm.
Thời hạn vay	120 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên.
Mục đích vay	Bù đắp tiền đầu tư 5 sàn thương mại Cao ốc Sa Tra E Xim tại 163 Phan Đăng Lưu, Phường 01, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tài sản đảm bảo	05 sàn thương mại dịch vụ tầng lửng, tầng 2,3,4,5 Cao ốc Sa Tra E Xim tại 163 Phan Đăng Lưu, Phường 01, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000 VND

➤ **Hợp đồng vay số ST23043776/2023/NTB/HĐTD-CB-DN ngày 26/12/2023**

Hạn mức tín dụng	68.200.000.000 VND
Lãi suất cho vay	Lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Lãi suất tại ngày 30/06/2025 là 10,4%/năm.
Thời hạn vay	120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân.
Mục đích vay	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 09 căn Shophouse tại Dự án Khu nhà ở Xã hội, Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc (The Western Capital) tại số 116 Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tài sản đảm bảo	Bất động sản là 03 sàn thương mại dịch vụ (tầng lửng, tầng 2, tầng 3) thuộc Cao ốc Satra Exim tại số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
Số dư cuối kỳ	68.200.000.000 VND

TỔNG CỘNG	69.200.000.000 VND
Trong đó	
Vay dài hạn đến hạn trả	5.000.000.000 VND
Vay dài hạn	64.200.000.000 VND

23. 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 Nhóm Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Nhóm Công ty. Biến động của Quỹ khen thưởng và phúc lợi trong kỳ như sau:

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Số đầu kỳ	5.133.492.233	9.708.495.973
Sử dụng trong kỳ	(3.567.258.900)	(746.887.950)
Số cuối kỳ	1.566.233.333	8.961.608.023

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Số đầu kỳ	469.484.790.000	16.914.627.757	6.300.514.623	37.308.461.441	31.337.331.494	561.345.725.315
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	(4.389.933.867)	49.086.063	(4.340.847.784)
Chia lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	(104.670.000)	(104.670.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	335.194.246	-	335.194.246
Số cuối kỳ	469.484.790.000	16.914.627.757	6.300.514.623	33.253.721.820	31.281.747.577	557.235.401.777
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số đầu kỳ	469.484.790.000	17.122.740.121	6.508.626.987	30.583.357.261	31.217.146.128	554.916.660.497
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(526.556.281)	(48.533.373)	(575.089.654)
Giảm do chấm dứt hợp nhất công ty con	-	-	-	-	(45.188.886)	(45.188.886)
Điều chỉnh khác	-	(18.865.541)	(22.079.584)	(18.346.447)	59.291.572	-
Số cuối kỳ	469.484.790.000	17.103.874.580	6.486.547.403	30.038.454.533	31.182.715.441	554.296.381.957

24.2. 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 Tố 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%

24.3. 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
Cổ phiếu phổ thông	46.948.479	46.948.479
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	46.948.479	46.948.479
Cổ phiếu phổ thông	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.

24.4. 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

25. 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	14.379.327.415	14.333.376.601
TỔNG CỘNG	15.974.951.415	14.614.580.255

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	12.063.359.999	-
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	2.246.396.283	-

26. 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	5.785.930.230	6.168.876.996
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(737.577.055)
TỔNG CỘNG	7.236.497.750	5.686.939.626

27. 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	150.679.666	322.951.452
Doanh thu hoạt động tài chính khác	560.644.384	-
TỔNG CỘNG	711.324.050	322.951.452

28. 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	4.029.336.310	5.140.763.661
Lỗ thanh lý công ty con	502.518.272	-
Chi phí tài chính khác	30.530.566	64.495.230
TỔNG CỘNG	4.562.385.148	5.205.258.891

29. 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	4.139.034.280	4.146.805.826
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	18.778.499	9.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.558.682.036	1.190.097.233
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	103.000.000	583.282.897
TỔNG CỘNG	6.144.075.676	6.442.971.732

30. 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 tài sản cố định	1.609.429.545	-
Doanh thu dịch vụ giữ xe	969.600.000	1.070.000.000
Thu nhập khác	4.782.319	-
	2.583.811.864	1.070.000.000
Chi phí khác		
Giá vốn dịch vụ giữ xe	(969.600.000)	(1.070.000.000)
Các khoản tiền phạt	(12.788.484)	(219.618.156)
Chi phí khác	-	(781.964.629)
	(982.388.484)	(2.071.582.785)
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	1.601.423.380	(1.001.582.785)

31. 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	24.197.896	20.677.159
Chi phí nhân công	4.139.034.280	3.723.524.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định (Thuyết minh số 11 và số 13.1)	2.541.571.802	2.971.285.732
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.958.483.931	5.799.204.998
Các chi phí khác	121.778.499	621.174.998
TỔNG CỘNG	13.785.046.408	13.135.866.910

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Nhóm 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.

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1. 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	284.285.471	(3.399.221.327)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Các khoản phạt	12.788.484	143.952.454
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	1.138.294.171	1.115.288.976
Chi phí không được trừ khác	145.746.506	418.815.704
Ảnh hưởng do điều chỉnh hợp nhất	2.123.413.800	-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	3.704.528.432	(1.721.164.193)
Lỗ chuyển sang kỳ sau không ghi nhận thuế hoãn lại	592.347.192	6.635.700.563
Lỗ năm trước chuyển sang		(206.404.085)
Thu nhập tính thuế	4.296.875.624	4.708.132.285
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	859.375.125	941.626.457

32.2. 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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Lỗ tính thuế chuyển sang năm sau

Nhóm 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 năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 97.694.723.846 VND (31 tháng 12 năm 2024: 97.102.376.654 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như

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	48.716.333.257	-	48.716.333.257
2022	2027	16.962.936.375	-	16.962.936.375
2023	2028	22.289.273.247	-	22.289.273.247
2024	2029	9.133.833.775	-	9.133.833.775
6 tháng đầu năm 2025	2030	592.347.192	-	592.347.192
TỔNG CỘNG	(*)	97.694.723.846	-	97.694.723.846

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty, chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 97.694.723.846 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm 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, Nhóm 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	1.138.294.171	-	1.138.294.171
TỔNG CỘNG		7.180.760.283	(374.338.268)	6.806.422.015

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

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay chưa được trừ trị giá 6.806.422.015 VND do không thể dự tính được chi phí lãi vay sẽ chuyển trong tương lai tại thời điểm này.

33. CÁC GIAO DỊCH VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

33.1. Giao dịch và sổ dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và sổ dư trọng yếu với Nhóm 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
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 Nhóm 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 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	-

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 trả khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương		20.000.000	261.726.080
TỔNG CỘNG		20.000.000	261.726.080
Vay			
Bà Huỳnh Cẩm Chương		-	3.600.000.000
TỔNG CỘNG		-	3.600.000.000

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

33.2. 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
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	127.297.000	525.079.000
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	122.254.000	489.778.000
Ông Lâm Sơn Đồng	Thành viên Hội đồng Quản trị	196.704.000	92.783.500	289.487.500
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		1.581.024.000	531.503.500	2.112.527.500

VND

➤ 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
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)	106.702.000	512.808.000	618.510.000
Bà Phạm Ngọc Bảo Hân	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	34.422.500	35.000.000	69.422.500
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	710.376.000	909.267.000

VND

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 Đào 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	371.648.000	714.032.000	1.085.678.000
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	286.236.000	399.701.000	685.937.000
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		1.642.437.500	2.978.461.000	4.620.898.500

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024</i>
<i>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</i>		
Lỗ sau thuế (VND)	(526.556.281)	(4.389.933.867)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(526.556.281)	(4.389.933.867)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	46.948.479	46.948.479
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(11)	(94)

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 được mang sang từ báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.

36. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Các cổ đông lớn của Công ty mẹ 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 Nhóm Công ty, cụ thể như sau:

<i>Cổ đông</i>	<i>Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng</i>	<i>Tỷ lệ cổ phiếu chuyển nhượng</i>	<i>Ngày công bố thông tin</i>
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

37. 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 27 tháng 8 năm 2025

Exim Land Corporation

Reviewed Consolidated 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 interim Consolidated financial statements	5 - 7
4. Consolidated Interim Balance sheet	8 - 10
5. Consolidated Interim Income statement	11
6. Consolidated Interim Cash flow statement	12 - 13
7. Notes to the Consolidated Interim Financial statements	14 - 41

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. 0306323291, 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 non-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 (hereinafter referred to as "the Company") is pleased to present its report and the Consolidated Interim financial statements of the Company and subsidiaries (hereinafter referred to as "the Corporate group") for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025.

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

The Board of General Directors is responsible for the Consolidated Interim financial statements of each financial period which give a true and fair view of the financial position of the Corporate group and of the results of its operations and its cash flows for the period. In preparing those Consolidated 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 Corporate group have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Consolidated Interim financial statements;
- Prepare the Consolidated Interim financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Corporate group will continue its business; and
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the Consolidated 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 Corporate group 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 Consolidated Interim financial statements.

STATEMENT BY THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors does hereby state that, in its opinion, the accompanying Consolidated Interim financial statements give a true and fair view of the financial position of the Corporate group 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 Consolidated Interim financial statements.

For and on behalf of the Board of General Directors



Nguyen Hai Quynh

General Director

Ho Chi Minh City, 26 August 2025

No: 020/2025/BCTCHN-FAC

REPORT ON REVIEW OF CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

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

We have reviewed the accompanying Consolidated Interim financial statements of and subsidiaries (referred to as "the Corporate group") as prepared on 26 August 2025 and set out on pages 8 to 41, which comprise the Consolidated Interim balance sheet as at 30 June 2025, and the Consolidated Interim income statement and the Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 recoverability of the investment in the Commercial – Service – Office and Apartment Project at 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City**

As disclosed in Note 14.2, 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.

Report on review (continued)

Basis for Qualified Conclusion (continued)

- *Regarding the recoverability of the investment in the Commercial – Service – Office and Apartment Project at 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City (continued)*

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. 3884/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 VN 49,727,998,850 VND.

Based on the documents and information provided, we were unable to determine whether Tie - Exim will be permitted to continue the Project. Accordingly, we were unable to obtain sufficient appropriate evidence to assess the recoverability or the potential impairment (if any) of this investment in the Project.

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

As disclosed in Note 16, 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 156,531,350,603 - 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 Administration 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 consolidated interim financial statements do not present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Exim Land Corporation and its subsidiaries as at 30 June 2025, and their consolidated results of operations and consolidated cash flows for the six-month period then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant statutory requirements on preparation and presentation of consolidated interim financial statements.

Emphasis of Matter

We draw attention to Note 10 to the consolidated interim financial statements, which relates to the land lots of the Residential Urban Area Project in Ba Diem Commune acquired by Hocin Industrial and Urban Zone Investment Corporation ("Hocin") from households and individuals. As of the date of this report, the procedures for updating Hocin's name on the related land use right certificates have not yet been completed, and most of these land use right certificates have already expired.

Our conclusion on the review of the consolidated interim financial statements is not modified in respect of this matter.

Report on review (continued)

Other Matter

The Consolidated Interim financial statements of the Corporate group for the six-month period ended 30 June 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, respectively. The basis for the qualified review conclusion and audit opinion was that the auditors were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the assessment of: the recoverability of the investment in the Commercial – Service – Office and Apartment Complex Project at 376 Dien Bien Phu Street, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City; and the 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

CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET

As at 30 June 2025

Currency: VND

ASSETS	Code	Notes	30 June 2025	01 January 2025
A. CURRENT ASSETS	100		143,723,542,427	167,503,601,659
I. Cash and cash equivalents	110	4	33,813,714,731	648,892,423
1 Cash	111		3,313,714,731	648,892,423
2 Cash equivalents	112		30,500,000,000	-
II. Short-term investments	120	5	40,000,000,000	-
1 Held- to-maturity investments	123		40,000,000,000	-
III. Current accounts receivable	130		19,447,382,349	113,419,461,865
1 Short-term trade receivables	131	6	8,346,331,069	101,192,568,120
2 Short-term advances to suppliers	132	7	26,331,304,862	26,351,984,862
3 Other short-term receivables	136	8	15,598,130,999	16,703,313,464
4 Provision for doubtful short-term receivables	137	9	(30,828,404,581)	(30,828,404,581)
IV. Inventories	140	10	40,506,570,255	41,957,137,775
1 Inventories	141		40,506,570,255	41,957,137,775
V. Other current assets	150		9,955,895,092	11,478,109,596
1 Short-term prepaid expenses	151	15	10,349,998	59,026,159
2 Value-added tax deductible	152		9,944,437,994	11,417,976,335
3 Tax and other receivables from the State	153	19	1,107,102	1,107,102

ASSETS	Code	Notes	30 June 2025	01 January 2025
B. NON-CURRENT ASSETS	200		525,124,172,887	527,736,836,762
I. Long-term receivables	210		8,238,860,000	8,238,860,000
1 Other long-term receivables	216	8	8,238,860,000	8,238,860,000
II. Fixed assets	220		2,090,709,620	4,619,819,221
1 Tangible fixed assets	221	11	2,090,709,620	4,619,819,221
- Cost	222		37,250,462,276	45,888,904,029
- Accumulated depreciation	223		(35,159,752,656)	(41,269,084,808)
2 Intangible fixed assets	227	12	-	-
- Cost	228		72,000,000	72,000,000
- Accumulated depreciation	229		(72,000,000)	(72,000,000)
III. Investment properties	230	13	191,355,054,352	193,298,759,234
- Cost	231		235,414,428,788	235,414,428,788
- Accumulated depreciation	232		(44,059,374,436)	(42,115,669,554)
IV. Long-term assets in progress	240	14	163,539,897,295	163,452,676,015
1 Long-term work-in-process	241		113,811,898,445	113,724,677,165
2 Construction in progress	242		49,727,998,850	49,727,998,850
V. Other long-term assets	260		159,899,651,620	158,126,722,292
1 Long-term prepaid expenses	261	15	3,368,301,017	2,426,741,392
2 Other long-term assets	268	16	156,531,350,603	155,699,980,900
TOTAL ASSETS	270		668,847,715,314	695,240,438,421

RESOURCES	Code	Notes	30 June 2025	01 January 2025
C. LIABILITIES	300		114,551,333,357	140,323,777,924
I. Current liabilities	310		40,384,529,285	63,916,841,852
1 Short-term trade payables	311	17	1,169,575,573	1,468,203,824
2 Short-term advances from customers	312	18	-	1,723,273,920
3 Taxes and other payables to the State	313	19	2,017,041,287	4,960,423,882
4 Payables to employees	314		594,879,856	935,122,051
5 Short-term accrued expenses	315	20	9,649,016,666	9,825,216,666
6 Other short-term payables	319	21	20,387,782,570	21,071,109,276
7 Short-term loan and finance lease	320	22	5,000,000,000	18,800,000,000
8 Bonus and welfare fund	322	23	1,566,233,333	5,133,492,233
II. Non-current liabilities	330		74,166,804,072	76,406,936,072
1 Other long-term liabilities	337	21	9,966,804,072	9,706,936,072
2 Long-term loans and finance lease	338	22	64,200,000,000	66,700,000,000
D. OWNERS' EQUITY	400		554,296,381,957	554,916,660,497
I. Capital	410	24	554,296,381,957	554,916,660,497
1 Share capital	411	24.1	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	24.4	17,103,874,580	17,122,740,121
3 Other funds belonging to owners' equity	420	24.4	6,486,547,403	6,508,626,987
4 Undistributed earnings	421		30,038,454,533	30,583,357,261
- Undistributed earnings of prior period	421a		30,565,010,814	37,643,655,687
- Losses of current period	421b		(526,556,281)	(7,060,298,426)
5 Non-controlling interests	429		31,182,715,441	31,217,146,128
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	440		668,847,715,314	695,240,438,421

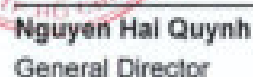


Dinh Thi Nhai
Preparer



Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant




Nguyen Hai Quynh
General Director

Ho Chi Minh City, 26 August 2025

CONSOLIDATED 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	25	15,974,951,415	14,614,580,255
2 Deductions	02		-	-
3 Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	25	15,974,951,415	14,614,580,255
4 Cost of goods sold and services rendered	11	26	7,236,497,750	5,686,939,626
5 Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		8,738,453,665	8,927,640,629
6 Finance income	21	27	711,324,050	322,951,452
7 Finance expenses	22	28	4,562,385,148	5,205,258,891
- In which: Interest expenses	23		4,029,336,310	5,140,763,661
8 Selling expenses	25		60,454,800	-
9 General and administrative expenses	26	29	6,144,075,676	6,442,971,732
10 Operating loss	30		(1,317,137,909)	(2,397,638,542)
11 Other income	31	30	2,583,811,864	1,070,000,000
12 Other expenses	32	30	982,388,484	2,071,582,785
13 Other profit/(loss)	40	30	1,601,423,380	(1,001,582,785)
14 Accounting profit/(loss) before tax	50		284,285,471	(3,399,221,327)
15 Current corporate income tax expense	51	32.1	859,375,125	941,626,457
16 Net loss after tax	60		(575,089,654)	(4,340,847,784)
17 Post-tax profits attributable to parent company	61		(526,556,281)	(4,389,933,867)
18 Post-tax profits attributable to non-controlling interests	62		(48,533,373)	49,086,083
19 Basic earnings per share	70	34	(11)	(94)
20 Diluted earnings per share	71	34	(11)	(94)


Dinh Thi Nhai
Preparer


Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant


Nguyen Hai Quynh
General Director

Ho Chi Minh City, 26 August 2025

CONSOLIDATED 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		284,285,471	(3,399,221,327)
2 Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment property	02		2,541,571,802	2,971,285,732
- Reversal of provision	03		-	(737,577,055)
- Profits from investing activities	05		(1,262,373,258)	(322,951,452)
- Interest expenses	06	28	4,029,336,310	5,140,763,661
3 Operating profit before changes in working capital	08		5,592,820,325	3,652,299,559
- (Increase)/decrease in receivables	09		(2,182,779,484)	70,089,716,110
- (Increase)/decrease in inventories	10		1,363,346,240	(5,698,954,862)
- Decrease in payables	11		(2,577,261,138)	(8,126,181,030)
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(892,883,462)	83,474,901
- Interest paid	14		(4,029,336,310)	(5,323,163,661)
- Corporate income tax paid	15	19	(2,707,260,109)	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(4,398,628,603)	(746,887,950)
Net cash flows from/(used in) operating activities	20		(9,831,982,541)	53,930,303,067
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1 Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	(2,113,417,201)
2 Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		3,900,000,000	-
3 Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(40,000,000,000)	-
4 Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		-	12,180,072,000
5 Payments for investments in other entities	25		-	(97,000,000,000)
6 Proceeds from sale of investments in other er	26		96,864,957,718	-
7 Cash receipts from interests, dividends and profits shared	27		260,862,131	381,842,179
Net cash flows from/(used in) investing activities	30		61,025,819,849	(86,551,503,022)

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	22	-	69,400,000,000
2 Repayment of borrowings	34	22	(16,300,000,000)	(37,000,000,000)
3 Dividends paid/Profit distributed	36		(1,729,015,000)	(88,351,000)
Net cash flows from/(used in) financing activities	40		(18,029,015,000)	32,311,649,000
Net increase/(decrease) in cash for the period	60		33,164,822,308	(309,560,955)
Cash and cash equivalents at beginning of period	60	4	648,892,423	751,820,519
Cash and cash equivalents at end of period	70	4	33,813,714,731	442,269,564


Dinh Thi Nhai
Preparer


Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant


Nguyen Hai Quynh
General Director



Ho Chi Minh City, 26 August 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED 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 non-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;

CORPORATE INFORMATION (continued)

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

The normal business cycle for the Corporate group's real estate investment and trading activities is based on the investment period of each project. The normal business cycle for the Corporate group'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	98.96%
Tie - Exim Investment Corporation	Real estate trading and development	Real estate business	99.85%
Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation	Real estate trading and development	Real estate business	65.86%

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

The Consolidated Interim financial statements of the Corporate group expressed in Vietnam dong ("VND"), are presented under the guidance of Circular No. 202/2014/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014, 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 Finance as per:

- 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

Accounting standards and system (continued)

- 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 Consolidated 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 Corporate group's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.3. Fiscal year

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

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

2.4. Accounting currency

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

2.5. Consolidation base

The consolidated financial statements include the financial statements of the Company and its subsidiaries.

Subsidiary is fully consolidated from the date of acquisition, which is the date the Company obtains control of the subsidiary, and continues to be consolidated until the date it really ceases to have control over the subsidiary.

The financial statements of the Company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period, and are applied uniform accounting policies.

Accounts balance of balance sheet between companies in the Corporate group, unrealized income and expenses, or unrealized internal gains or losses arising from these transactions are completely eliminated.

Non-controlling interests represent the share of profit or loss in the results of operations and the net assets of subsidiaries that are not held by the Company and are presented in a separate item of the consolidated income statement and consolidated balance sheet.

Effects resulting from changes in subsidiary ownership that do not lose control are recorded in undistributed earnings.

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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 4 - 7 years
- Means of transportation 10 years
- Management equipment 4 years
- Company Logo 4 years

3.7. Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and/or amortisation. Investment properties held for capital appreciation are not depreciated/amortised but subject to impairment review.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

- Land use rights not depreciated
- Buildings 25 years
- Apartment 35 years

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

3.8. 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.

3.9. Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the Consolidated 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 Consolidated 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.

3.10. 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 Consolidated 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.

3.11. 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 Corporate group.

3.12. 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 Corporate group'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 Consolidated Interim balance sheet.

- ***Other funds belonging to owners' equity***

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

3.13. Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Corporate group 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.

3.14. 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 Consolidated 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 Corporate group to set off current tax assets against current tax liabilities and when the Corporate group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

3.15. Earnings per share

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit or loss after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjustments for the allocation to the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit or loss after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3.16. Related parties

Parties are considered to be related parties of the Corporate group 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 Corporate group 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	3,313,414,731	632,684,299
Cash equivalents (*)	30,500,000,000	-
TOTAL	33,813,714,731	648,892,423

- (*) 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

	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	846,331,069	576,568,120
TOTAL	8,346,331,069	101,192,568,120
Provision for doubtful short-term receivables	(727,422,514)	(727,422,514)

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
An Lac Tan Real Estate Development, Construction, Trade and Service Co.,Ltd	700,000,000	700,000,000
Other suppliers	446,395,662	467,075,662
TOTAL	26,331,304,862	26,351,984,862
Provision for doubtful advance to suppliers	(26,061,309,200)	(26,061,309,200)

8. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Short term		
Staff advances	11,000,000	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
Ho Chi Minh City Lottery Co.,Ltd	10,589,647,718	10,589,647,718
Sa Tra Dat Thanh Tan Phu Joint Stock Company	1,117,940,862	1,117,940,862
Others (Note 33)	1,129,542,419	1,237,724,884
TOTAL	15,598,130,999	16,703,313,464
Provision for doubtful short-term receivables	(4,039,672,867)	(4,039,672,867)

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Long term		
Deposit, mortgages or collaterals	1,645,280,000	1,645,280,000
Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment (*)	6,593,580,000	6,593,580,000
TOTAL	8,238,860,000	8,238,860,000

(*) The deposit made by Tie - E Xim Investment Joint Stock Company (a subsidiary) with the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment to secure the implementation of the Commercial – Service – Office and Apartment Complex Project at 376 Dien Bien Phu Street, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City.

9. BAD DEBTS

	VND			
	30 June 2025		01 January 2025	
Debtor (*)	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
Others	5,143,495,381	-	5,143,495,381	-
TOTAL	31,328,404,581	500,000,000	32,328,404,581	1,500,000,000

(*) These are overdue debts and have been made provision for receivables by the Company as stated in Note 6, Note 7 and Note 8.

10. INVENTORIES

	30 June 2025		01 January 2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Goods in transit	-	-	1,450,567,520	-
Ba Diem - Hoc Mon Project	40,506,570,255	-	40,506,570,255	-
TOTAL	40,506,570,255	-	41,957,137,775	-

- (*) Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation (hereinafter referred to as "Hocin") was approved by the People's Committee of Ho Chi Minh City to invest in the Urban Residential Project in Ba Diem Commune ("the Project"), Hoc Mon District, Ho Chi Minh City, with a total area of 339,434.4 m², according to Official Letter No. 1867/UBND-ĐTNT dated 28 April 2010. According to the above-mentioned Official Letter, Hocin was granted 12 months to complete the procedures for receiving land handover from the competent State authorities. However, due to difficulties in negotiating and signing land use rights transfer agreements with households and individuals whose land is located within the project boundaries, Hocin has so far only successfully negotiated the transfer of 43,796.4 m² (corresponding to 11 plots of land). This area does not meet the minimum land requirement for the Project, and the approval period has expired. Consequently, Hocin has not been recognized by the People's Committee of Ho Chi Minh City as the Project investor. As of now, Hocin has not been able to complete the procedures to update its name on the Land Use Rights Certificates, and most of these certificates have expired.

In order to proactively make decisions regarding the above-mentioned land use rights, Hocin has agreed to complete the necessary legal procedures to appoint an individual to receive the land use rights transfer on behalf of Hocin, as documented in Shareholders' General Meeting Minutes No. 01/2025/BBH-DHĐCĐ and Resolution No. 01/2025/NQ-DHĐCĐ, both dated 7 March 2025. The designated individual and Hocin will sign contracts and legal documents to ensure that Hocin retains full authority to manage and make decisions regarding all matters related to these land use rights. Accordingly, Hocin has appointed Mr. Pham Xuan Thang (a related party) to receive the transfer of three plots of land on behalf of Hocin. For the remaining plots, Hocin continues to negotiate with the households to carry out similar procedures.

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Management equipment	VND Total
Cost:					
Beginning balance	13,380,541,459	23,173,938,089	9,140,741,753	193,682,728	45,888,904,029
Disposal	-	-	(8,463,000,000)	-	(8,463,000,000)
Other decreases	-	-	(175,441,753)	-	(175,441,753)
Ending balance	13,380,541,459	23,173,938,089	502,300,000	193,682,728	37,250,462,276
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	-	23,173,938,089	502,300,000	193,682,728	23,869,920,817
Accumulated depreciation:					
Beginning balance	10,871,689,919	23,173,938,089	7,029,774,072	193,682,728	41,269,084,808
Depreciation for the period	418,141,920	-	179,725,000	-	597,866,920
Disposal	-	-	(6,526,975,000)	-	(6,526,975,000)
Other decreases	-	-	(180,224,072)	-	(180,224,072)
Ending balance	11,289,831,839	23,173,938,089	502,300,000	193,682,728	35,159,752,656
Net carrying amount:					
Beginning balance	2,508,851,540	-	2,110,967,681	-	4,619,819,221
Ending balance	2,090,709,620	-	-	-	2,090,709,620

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

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

13. INVESTMENT PROPERTIES

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Investment property for rent	148,398,727,310	114,507,917,048
Investment property for capital appreciation	42,956,327,042	78,790,842,186
TOTAL	191,355,054,352	193,298,759,234

13.1. Investment property for rent

	VND			
	Buildings	Land use rights	Apartments	Total
Cost:				
Beginning balance	104,581,038,395	52,042,548,207	-	156,623,586,602
Increase due to change of land use purpose	-	-	38,462,388,500	38,462,388,500
Loss from impairment of investments	-	-	(2,627,873,356)	(2,627,873,356)
Ending balance	104,581,038,395	52,042,548,207	35,834,515,144	192,458,101,746
Accumulated depreciation:				
Beginning balance	42,115,669,554	-	-	42,115,669,554
Depreciation for the period	1,808,366,583	-	135,338,299	1,943,704,882
Ending balance	43,924,036,137	-	135,338,299	44,059,374,436
Net carrying amount:				
Beginning balance	62,465,368,841	52,042,548,207	-	114,507,917,048
Ending balance	60,657,002,258	52,042,548,207	35,699,176,845	148,398,727,310

Investment properties for rent include the Satra Dat Thanh building located at 163 Phan Dang Luu Street, Ward 1, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City, and four ground-floor apartments in the Western Capital Project, Ward 10, District 6, Ho Chi Minh City, owned by Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company

Revenue and expenses related to investment properties are presented in Note 25.

Some floors of the Satra Dat Thanh building have been used as collateral for a loan at Orient Commercial Joint Stock Bank – District 4 Branch (Note 22).

13.2. Investment property for capital appreciation

			VND
	Cost	Loss from impairment of investments	Net carrying amount
Beginning balance	85,190,752,500	(6,399,910,314)	78,790,842,186
Decrease due to change of land use purpose	(38,462,388,500)	2,627,873,356	(35,834,515,144)
Ending balance	<u>46,728,364,000</u>	<u>(3,772,036,958)</u>	<u>42,956,327,042</u>

The portfolio of investment properties held for capital appreciation as of 30 June 2025, is as follows:

Apartment number	Cost	Loss from impairment of investments	Net carrying amount
B3.SH01	6,916,278,000	(570,525,035)	6,345,752,965
B3.SH03	12,473,300,000	(919,161,417)	11,554,138,583
B3.SH05	8,473,450,000	(698,110,231)	7,775,339,769
B3.SH06	9,529,912,000	(799,703,931)	8,730,208,069
B3.SH07	9,335,424,000	(784,536,344)	8,550,887,656
TOTAL	<u>46,728,364,000</u>	<u>(3,772,036,958)</u>	<u>42,956,327,042</u>

Investment properties held for capital appreciation comprise five ground-floor apartments in the Western Capital Project, Ward 10, District 8, Ho Chi Minh City, which are held by the Corporate group for capital appreciation.

The fair value of investment properties held for capital appreciation is VND 42,956,327,042 (excluding value-added tax). This fair value as of 31 December 2024 was determined by NVA Auditing Co., Ltd. in accordance with Valuation Certificate No. 060/2025/20-2/CTTĐG dated 14 January 2025.

14. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS**14.1. Long-term work-in-process**

	30 June 2025		01 January 2025	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
Social housing project (*)	113,681,898,445	113,681,898,445	113,574,677,165	113,574,677,165
Other projects	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
TOTAL	<u>113,811,898,445</u>	<u>113,811,898,445</u>	<u>113,724,677,165</u>	<u>113,724,677,165</u>

(*) 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.

14.2. Construction in progress

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Construction costs of the Commercial, Service, Office, and Apartment Project	49,727,998,850	49,727,998,850
TOTAL	49,727,998,850	49,727,998,850

Tie - Exim Investment Corporation ("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.

15. 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	-
Insurance expenses	-	42,984,494
TOTAL	10,349,996	59,026,159
	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Long-term		
Equipment with low value	23,402,871	12,385,979
Social housing project expenses	2,414,355,413	2,414,355,413
Apartment maintenance costs	930,542,733	-
TOTAL	3,368,301,017	2,426,741,392

16. 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	156,531,350,603	155,699,980,900
TOTAL	156,531,350,603	155,699,980,900

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/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 Administration 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 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.

17. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30 June 2025		01 January 2025	
	Balance	Payable amount	Balance	Payable amount
Saigon Trading Group – One Member Co., Ltd	438,821,600	438,821,600	835,852,646	835,852,646
Hoa Dien Project Management and Design Construction Corporation	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Nha Xanh Smg Real Estate Management Service Corporation	365,416,072	365,416,072	208,359,877	208,359,877
Other suppliers	215,337,901	215,337,901	273,991,301	273,991,301
TOTAL	1,169,575,573	1,169,575,573	1,468,203,824	1,468,203,824

18. 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

19. 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)
Corporate income tax	3,792,207,825	859,375,125	(2,707,260,109)	1,944,322,841
Personal income tax	1,161,437,558	1,584,778,724	(2,679,997,836)	66,218,446
Other taxes	6,778,499	37,690,471	(37,968,970)	6,500,000
TOTAL	4,959,316,780	2,481,844,320	(5,425,226,915)	2,015,934,185
In which:				
Payable tax	4,960,423,882			2,017,041,287
Tax overpaid (*)	1,107,102			1,107,102

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

20. ACCRUED EXPENSES

		VND
	30 June 2025	01 January 2025
Project expenses in Thu Duc City	7,068,326,738	7,068,326,738
Rental expenses	-	176,200,000
Land rent payable	2,113,417,201	2,113,417,201
Accrued expenses for Can Gio project	467,272,727	467,272,727
TOTAL	9,649,016,666	9,825,216,666

21. OTHER PAYABLES

		VND
	30 June 2025	01 January 2025
Short-term		
Trade union fee	73,064,824	114,026,481
Insurance	105,930,773	-
Ho Chi Minh City University of Agriculture and Forestry (*)	6,846,226,000	6,846,226,000
Exim Real Estate Investment Co.,Ltd	4,243,186,000	-
Dividend, profit payable	8,218,381,640	10,000,971,140
Others	900,991,333	4,109,885,655
TOTAL	20,387,782,570	21,071,109,276
In which:		
Other payables to related parties	(Note 33)	-
		261,726,080
Other payables to third parties	20,387,782,570	20,809,383,196

(*) 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.

OTHER PAYABLES (continued)

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Long-term		
Deposits received	9,966,804,072	9,706,936,072
TOTAL	9,966,804,072	9,706,936,072
In which:		
Other payables to related parties (Note 33)	20,000,000	-
Other payables to third parties	9,946,804,072	9,706,936,072

22. LOANS

	VND	
	30 June 2025	01 January 2025
Short-term loans		
Loans from related parties (Note 33)	-	3,600,000,000
Loans from others	-	10,700,000,000
Current portion of long term financial lease	5,000,000,000	4,500,000,000
TOTAL	5,000,000,000	18,800,000,000
		VND
	30 June 2025	01 January 2025
Long-term loans		
Loans from banks	64,200,000,000	66,700,000,000
TOTAL	64,200,000,000	66,700,000,000

Movements of loans during the period were as follows:

	VND		
	Short-term loans	Short-term loans	Total
01 January 2025	18,800,000,000	66,700,000,000	85,500,000,000
Repayment from borrowings	(16,300,000,000)	-	(16,300,000,000)
Transfer of current portion of long-term loans	2,500,000,000	(2,500,000,000)	-
30 June 2025	5,000,000,000	64,200,000,000	69,200,000,000
Possible repayment amount	5,000,000,000	64,200,000,000	69,200,000,000

LOANS (CONTINUED)

Long-term loans from Orient Commercial Joint Stock Bank – District 4 Branch under the following agreements:

➤ **Loan Agreement No. 29/2016/HĐTD-DN dated 12 December 2019**

Credit limit	20,000,000,000 VND
Interest rate	The interest rate is adjusted quarterly. The interest rate as at 30 June 2025 is 10.43% per annum
Loan term	120 months from the date of the first drawdown
Purpose of loan	To offset the investment in five commercial floors of Sa Tra E Xim Building at 163 Phan Dang Luu Street, Ward 1, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Collateral	Five mezzanine and commercial floors (Floors 2, 3, 4, and 5) of Sa Tra E Xim Building at 163 Phan Dang Luu Street, Ward 1, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City.
Ending balance	3,000,000,000 VND

➤ **Loan agreement No. ST23043776/2023/NTB/HĐTD-CB-DN dated 26 December 2023**

Credit limit	68,200,000,000 VND
Interest rate	Interest rates are adjusted semi-annually. The interest rate as of June 30, 2025 is 10.4%/year.
Loan term	120 months from the day following the disbursement date
Purpose of loan	Payment for the acquisition of nine Shophouse units in the Social Housing Project and the Van Gia Phuc Commercial Housing Project (The Western Capital) at 116 Ly Chieu Hoang Street, Ward 10, District 6, Ho Chi Minh City.
Collateral	The investment property consists of three commercial floors (mezzanine, 2nd and 3rd floors) of Satra Exim Building at 163 Phan Dang Luu Street, Ward 1, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
Ending balance	68,200,000,000 VND
TOTAL	69,200,000,000 VND
In which:	
Current portion	5,000,000,000 VND
Non-current portion	64,200,000,000 VND

23. 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 Corporate group's employees in accordance with the Corporate group's bonus and welfare policy. The movements of the Bonus and Welfare Fund during the year are as follows:

	VND	
	From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024
Beginning balance	5,133,492,233	9,708,495,973
Used during the period	(3,567,258,900)	(746,887,950)
Ending balance	<u>1,566,233,333</u>	<u>8,961,608,023</u>

24. OWNERS' EQUITY**24.1. Increase and decrease in owners' equity**

	Share capital	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Non-controlling interests	Total	VND
For the six-month period ended 30 June 2024							
Beginning balance	489,484,790,000	16,914,627,757	6,300,514,623	37,308,461,441	31,337,331,494	561,345,725,315	
Profit for the period	-	-	-	-	49,086,083	49,086,083	
Appropriation of profit for the period	-	-	-	(4,389,933,867)	(104,670,000)	(4,494,603,867)	
Other adjustments	-	-	-	335,194,246	-	335,194,246	
Ending balance	489,484,790,000	16,914,627,757	6,300,514,623	33,253,721,820	31,281,747,577	557,235,401,777	
For the six-month period ended 30 June 2025							
Beginning balance	489,484,790,000	17,122,740,121	6,508,626,987	30,583,357,261	31,217,146,128	554,916,860,497	
Contributed charter capital	-	-	-	-	-	-	
Profit for the period	-	-	-	(526,556,281)	(48,533,373)	(575,089,654)	
Decrease due to deconsolidation of a subsidiary	-	-	-	-	(45,188,886)	(45,188,886)	
Other adjustments	-	(18,865,541)	(22,079,584)	(18,346,447)	59,291,572	-	
Ending balance	489,484,790,000	17,103,874,580	6,486,547,403	30,038,454,533	31,182,715,441	554,296,361,957	

24.2. 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%

24.3. 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.

24.4. 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

25. 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	14,379,327,415	14,333,376,601
TOTAL	15,974,951,415	14,614,580,255

Revenue and expense relating to investment properties

	VND	
	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
Rental income from investment properties	12,063,359,999	-
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	2,246,396,283	-

26. 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	5,785,930,230	6,168,876,996
Provision for decline in value of inventories	-	(737,577,055)
TOTAL	7,236,497,750	5,686,939,626

27. 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	150,679,666	322,951,452
Other	560,644,384	-
TOTAL	711,324,050	322,951,452

28. 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	4,029,336,310	5,140,763,661
Loss on disposal of a subsidiary	502,518,272	-
Other	30,530,566	64,495,230
TOTAL	4,562,385,148	5,205,258,891

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024
Staff expenses	4,139,034,280	4,146,805,826
Office equipment expenses	6,990,229	10,538,518
Fixed asset depreciation	317,590,632	503,247,258
Taxes, fees and charge	18,778,499	9,000,000
External services	1,558,682,036	1,190,097,233
Other	103,000,000	583,282,897
TOTAL	6,144,075,676	6,442,971,732

30. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024
Other income		
Gains from disposal of assets	1,609,429,545	-
Revenue from parking services	969,600,000	1,070,000,000
Other	4,782,319	-
	2,583,811,864	1,070,000,000
Other expenses		
Cost of revenue from parking services	(969,600,000)	(1,070,000,000)
Penalty paid	(12,788,484)	(219,618,156)
Other	-	(781,964,629)
	(982,388,484)	(2,071,582,785)
NET OTHER PROFIT/(LOSS)	1,601,423,380	(1,001,582,785)

31. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	VND	
	From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024
Raw materials	24,197,896	20,677,159
Labour costs	4,139,034,280	3,723,524,023
Depreciation and amortisation (Note 11 and Note 13.1)	2,541,571,802	2,971,285,732
Expenses for external services	6,958,463,931	5,799,204,998
Other expenses	121,778,499	621,174,898
TOTAL	13,785,046,408	13,135,866,910

32. 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.

The tax returns filed by the Corporate group 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 Consolidated Interim financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

32.1. 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	284,285,471	(3,399,221,327)
Adjustments to increase (decrease):		
Penalty	12,788,484	143,952,454
Non-deductible interest expense in accordance with decree No. *	1,138,294,171	1,115,288,976
Other non-deductible expenses	145,746,506	418,815,704
Effect of consolidation adjustments	2,123,413,800	-
Taxable profits	3,704,528,432	(1,721,164,193)
Remaining loss carried forward to next period without recognizing di	592,347,192	6,635,700,563
Loss carried forward to current period		(206,404,085)
Taxable income	4,296,875,624	4,708,132,285
CIT rate	20%	20%
CIT expense	859,375,125	941,626,457

32.2. 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.

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

The Corporate group 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 Corporate group has aggregated accumulated tax losses of 97,694,723,846 VND (31 December 2024: VND 97,102,376,654) 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	48,716,333,257	-	48,716,333,257
2022	2027	16,962,936,375	-	16,962,936,375
2023	2028	22,289,273,247	-	22,289,273,247
2024	2029	9,133,833,775	-	9,133,833,775
The first six months of 2025	2030	592,347,192	-	592,347,192
TOTAL	(*)	97,694,723,846	-	97,694,723,846

(*) Estimated tax losses according to the Corporate group'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 97,694,723,846 because future taxable profit cannot be ascertained at this stage.

Loan interest expenses exceed the prescribed level

The Corporate group 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 Corporate group 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	1,138,294,171	-	1,138,294,171
TOTAL	(*)	7,180,760,283	(374,338,268)	6,806,422,015

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

The Corporate group has not recognized deferred income tax assets for the non-deductible interest expenses amounting to VND 6,806,422,015 due to the inability to estimate the future deductible interest expenses at this time.

33. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES**33.1. Transactions and Balances related parties**

The list of related parties that had significant transactions and balances with the Corporate group 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	Chairwoman 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
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:

<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>	<i>VND</i>
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:

<i>Related parties</i>	<i>30 June 2025</i>	<i>01 January 2025</i>	<i>VND</i>
Other payables			
Ly Khuong Investment Corporation	20,000,000	261,726,080	
TOTAL	20,000,000	261,726,080	
Loans			
Ms Huynh Cam Chuong	-	3,600,000,000	
TOTAL	-	3,600,000,000	

33.2. Remuneration of members of the Board of Administration, the Supervisory Board, and the Executive Board

> 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	127,297,000	525,079,000
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	122,254,000	489,778,000
Mr Lam Son Dong	Member of of Board of Administration	196,704,000	92,783,500	289,487,500
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		1,581,024,000	531,503,500	2,112,527,500

> 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	34,422,500	35,000,000	69,422,500
Mr Ly Van Nghia	Deputy Chairman of Board of Administration (resigned on 13 March 2025), General Director (resigned on 15 March 2025)	198,891,000	710,376,000	909,267,000

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

Full name	Position	VND		
		Salary	Bonus/ Remuneration	Total Income
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	714,032,000	1,085,678,000
Mr Lam Son Dong	Member of Board of Administration cum Deputy General Director	285,236,000	399,701,000	685,937,000
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		1,642,437,500	2,978,461,000	4,620,898,500

34. EARNINGS PER SHARE

	<i>From 1 Jan 2025 to 30 Jun 2025</i>	<i>From 1 Jan 2024 to 30 Jun 2024</i>
<i>Basic/Diluted Earnings per Share</i>		
Loss after tax (VND)	(526,556,281)	(4,389,933,867)
Distribution to bonus and welfare fund (VND)	-	-
Loss after tax attributable to ordinary shareholders (VND)	(526,556,281)	(4,389,933,867)
Weighted average number of ordinary shares in circulation	46,948,479	46,948,479
Basic/Diluted Earnings per Share (VND/share)	(11)	(94)

35. COMPARATIVE FIGURES

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

36. 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:

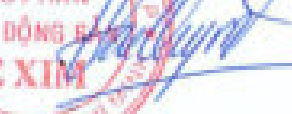
<i>Shareholder</i>	<i>Number of shares transferred</i>	<i>Percentage of shares transferred</i>	<i>Date of information disclosure</i>
Ms Khuong To Hue – Chairmain of the Board of Administration	7,829,244	16.68%	20/02/2025
Mr Ly Van Nghia - Deputy Chairman of the Board of Administration	18,461,871	39.32%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

37. 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 Consolidated Interim financial statements of the Corporate group.


Dinh Thi Nhai
Preparer


Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant


Nguyen Hai Quynh
General Director



Ho Chi Minh City, 28 August 2025