



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
EXIMLAND CORPORATION  
179EF CMT8, P. Bàn Cờ, TP.HCM  
179EF Cách Mạng Tháng Tám St, Ban Co Ward,  
Ho Chi Minh City  
Số/ No: 26/2026/CV-EXL.....

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 Bàn Cờ, TP.HCM.

Head office: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City.

Điện thoại/Phone: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

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

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

Điện thoại (di động)/ Mobile phone: 0934468799

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

- **Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã kiểm toán của công ty Eximland/ Eximland Corporation 's Audited separate financial statements for 2025.**

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

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

Ngày 26.. tháng 03 năm 2026

March 26<sup>th</sup>, 2026

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above
- Ban TGD/ The Board of Directors
- Lưu HCNS/ Administrative Department

**Người thực hiện công bố thông tin**

Person responsible for the information disclosure

**Người đại diện theo pháp luật**

Legal representative



NGUYỄN HAI QUỲNH

## **Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim**

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập                  | 5 - 6        |
| 4. Bảng cân đối kế toán riêng                 | 7 - 9        |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 10           |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 11 - 12      |
| 7. Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng        | 13 - 39      |

\*\*\*\*\*



## 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 13 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2025.

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;
- 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](http://www.eximland.com.vn)  
Mã số thuế : 0305323291

## **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

|                       |              |  |
|-----------------------|--------------|--|
| Ông Phạm Xuân Thắng   | Chủ tịch     | bổ nhiệm lần đầu ngày 10 tháng 3 năm 2025<br>tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025 |
| Bà Khương Tố Huệ      | Chủ tịch     | miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 3 năm 2025   |
| Bà Phạm Ngọc Bảo Hân  | Phó Chủ tịch | bổ nhiệm lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2025<br>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   |
| Ông Lâm Sơn Đông      | Thành viên   | tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025  |
| Ông Đào Văn Nam       | Thành viên   | miễn nhiệm từ ngày 6 tháng 02 năm 2025   |
| Ông Nguyễn Xuân Mạnh  | Thành viên   | bổ nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025   |
| Bà Dương Thị Thu Loan | Thành viên   | miễn nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025   |

## **BAN KIỂM SOÁT**

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

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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hai Quỳnh

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026



Số: 092/2025/BCTC-FAC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Như được trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim ("Tie - Exim") 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 (nay là phường Vườn Lài), 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 xin gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì chưa được cấp Giấy phép Xây dựng do chưa hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tại thời điểm lập báo cáo này, Dự án vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt gia hạn thời gian thực hiện. Bên cạnh đó, Tie - Exim cũng đã phối hợp với Công ty Cổ phần Tie (Công ty đang đứng tên Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất của Dự án) bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất theo Quyết định thu hồi đất số 3864/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng chi phí Tie - Exim đã đầu tư vào Dự án là 53.273.453.396 VND.





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>75.218.464.231</b> | <b>105.988.537.399</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>21.965.460.886</b> | <b>450.307.975</b>     |
| 1 Tiền                                       | 111        |             | 965.460.886           | 450.307.975            |
| 2 Các khoản tương đương tiền                 | 112        |             | 21.000.000.000        | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>40.000.000.000</b> | <b>-</b>               |
| 1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            | 123        | 5           | 40.000.000.000        | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>12.991.168.996</b> | <b>103.409.528.120</b> |
| 1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131        | 6           | 7.500.000.000         | 100.716.528.120        |
| 2 Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132        | 7           | 29.075.994.300        | 25.474.909.200         |
| 3 Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 135        | 8           | -                     | 1.045.000.000          |
| 4 Phải thu ngắn hạn khác                     | 136        | 9           | 4.338.141.292         | 4.096.057.396          |
| 5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 137        | 10          | (27.922.966.596)      | (27.922.966.596)       |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>-</b>              | <b>1.450.567.520</b>   |
| 1 Hàng tồn kho                               | 141        |             | -                     | 1.450.567.520          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>261.834.349</b>    | <b>678.133.784</b>     |
| 1 Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 151        | 16          | 3.662.877             | 16.041.665             |
| 2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ        | 152        |             | 257.064.370           | 660.985.017            |
| 3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 153        | 20          | 1.107.102             | 1.107.102              |

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>557.087.888.535</b> | <b>561.947.118.529</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | <b>905.000.000</b>     | <b>905.000.000</b>     |
| 1 Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 9           | 905.000.000            | 905.000.000            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>1.672.567.700</b>   | <b>4.624.601.540</b>   |
| 1 Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 12          | 1.672.567.700          | 4.624.601.540          |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 14.115.359.407         | 22.578.359.407         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (12.442.791.707)       | (17.953.757.867)       |
| 2 Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 13          | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 72.000.000             | 72.000.000             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (72.000.000)           | (72.000.000)           |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b> |             | <b>113.880.756.995</b> | <b>113.724.677.165</b> |
| 1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | 14          | 113.880.756.995        | 113.724.677.165        |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b> |             | <b>280.968.089.960</b> | <b>283.702.481.168</b> |
| 1 Đầu tư vào công ty con                       | 251        | 15          | 295.932.468.000        | 297.832.468.000        |
| 2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | 15          | (14.964.378.040)       | (14.129.986.832)       |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>159.661.473.880</b> | <b>158.990.358.656</b> |
| 1 Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 16          | 2.459.302.913          | 2.426.741.392          |
| 2 Tài sản dài hạn khác                         | 268        | 17          | 157.202.170.967        | 156.563.617.264        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |             | <b>632.306.352.766</b> | <b>667.935.655.928</b> |

| NGUỒN VỐN  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>  | <b>300</b> |             | <b>120.468.382.119</b> | <b>151.274.395.642</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  | <b>310</b> |             | <b>54.861.618.119</b>  | <b>85.527.459.570</b>  |
| 1 Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 18          | 196.258.000            | 273.300.400            |
| 2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | 19          | -                      | 1.723.273.920          |
| 3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | 20          | 61.738.635             | 1.020.690.912          |
| 4 Phải trả người lao động                                    | 314        |             | 476.842.000            | 799.736.551            |
| 5 Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | 21          | 7.535.599.465          | 7.711.799.465          |
| 6 Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | 22          | 13.788.696.229         | 23.693.697.420         |
| 7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | 23          | 32.231.856.000         | 46.631.856.000         |
| 8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  | 322        | 24          | 570.627.790            | 3.673.104.902          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>  | <b>330</b> |             | <b>65.606.764.000</b>  | <b>65.746.936.072</b>  |
| 1 Phải trả dài hạn khác                                      | 337        | 22          | 65.606.764.000         | 65.746.936.072         |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> |             | <b>511.837.970.647</b> | <b>516.661.260.286</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> | <b>25</b>   | <b>511.837.970.647</b> | <b>516.661.260.286</b> |
| 1 Vốn cổ phần  | 411        | 25.2        | 469.484.790.000        | 469.484.790.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 469.484.790.000        | 469.484.790.000        |
| 2 Quỹ đầu tư phát triển                                      | 418        | 25.4        | 15.302.821.029         | 15.302.821.029         |
| 3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              | 420        | 25.4        | 4.685.493.852          | 4.685.493.852          |
| 4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |             | 22.364.865.766         | 27.188.155.405         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 27.188.155.405         | 21.405.252.407         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (4.823.289.639)        | 5.782.902.998          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>632.306.352.766</b> | <b>667.935.655.928</b> |

*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 23 tháng 3 năm 2026

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh |                 |                |
|---|-------|-------------|-----------------|----------------|
|   |       |             | Năm nay         | Năm trước      |
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 26          | 4.836.977.196   | 6.152.071.648  |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -               | -              |
| 3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | 26          | 4.836.977.196   | 6.152.071.648  |
| 4 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp         | 11    | 27          | 4.149.795.203   | 5.534.325.462  |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 687.181.993     | 617.746.186    |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 28          | 4.558.602.818   | 18.039.333.301 |
| 7 Chi phí tài chính                               | 22    | 29          | 1.297.556.356   | 2.942.881.630  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                       | 23    |             | 443.796.163     | 2.807.630.134  |
| 8 Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -               | -              |
| 9 Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 30          | 10.362.746.977  | 9.619.976.524  |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | (6.414.518.522) | 6.094.221.333  |
| 11 Thu nhập khác                                  | 31    | 31          | 1.609.429.545   | -              |
| 12 Chi phí khác                                   | 32    | 31          | 18.200.662      | 311.318.335    |
| 13 Lợi nhuận khác                                 | 40    | 31          | 1.591.228.883   | (311.318.335)  |
| 14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | (4.823.289.639) | 5.782.902.998  |
| 15 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | 33.1        | -               | -              |
| 16 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | (4.823.289.639) | 5.782.902.998  |

  
 Đinh Thị Nhà  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Anh Tuấn  
 Kế toán trưởng

  
  
 Nguyễn Hai Quỳnh  
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                              |           |             |                         |                         |
| 1 Lợi nhuận trước thuế   | 01        |             | (4.823.289.639)         | 5.782.902.998           |
| 2 Điều chỉnh cho các khoản   |           |             |                         |                         |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                              | 02        | 12          | 1.016.008.840           | 1.706.794.174           |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |             | 834.391.208             | -                       |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư  | 05        |             | (5.607.387.979)         | (2.718.084.301)         |
| - Chi phí lãi vay  | 06        | 29          | 443.796.163             | 2.807.630.134           |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |             | (560.644.384)           | -                       |
| <b>3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>         | <b>08</b> |             | <b>(8.697.125.791)</b>  | <b>7.579.243.005</b>    |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu   | 09        |             | (1.955.618.861)         | 123.824.424.216         |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho   | 10        |             | 1.294.487.690           | (9.251.743.662)         |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả   | 11        |             | (11.384.066.866)        | 1.139.473.709           |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước  | 12        |             | (20.182.733)            | 13.216.174              |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (443.796.163)           | (2.990.030.134)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |             | 560.644.384             | -                       |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                       | 17        |             | (3.741.030.815)         | (4.134.361.650)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                           | <b>20</b> |             | <b>(24.386.689.155)</b> | <b>116.180.221.658</b>  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                 |           |             |                         |                         |
| 1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác    | 21        |             | -                       | (1.495.980.900)         |
| 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)        | (1.045.000.000)         |
| 4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 24        |             | 1.045.000.000           | -                       |
| 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        |             | 96.916.000.000          | 6.600.000.000           |
| 7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          | 27        |             | 1.714.857.066           | 10.351.958.301          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                               | <b>30</b> |             | <b>63.575.857.066</b>   | <b>(82.589.022.599)</b> |

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
|---|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>  |           |             |                         |                         |
| 1 Tiền thu từ đi vay                                | 33        | 23          | 3.300.000.000           | 4.300.000.000           |
| 2 Tiền trả nợ gốc vay                               | 34        | 23          | (17.700.000.000)        | (37.900.000.000)        |
| 3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu           | 36        |             | (3.274.015.000)         | (142.025.000)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> | <b>40</b> |             | <b>(17.674.015.000)</b> | <b>(33.742.025.000)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>              | <b>50</b> |             | <b>21.515.152.911</b>   | <b>(150.825.941)</b>    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                    | 60        | 4           | 450.307.975             | 601.133.916             |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm                   | 70        | 4           | 21.965.460.886          | 450.307.975             |

  
 Đinh Thị Nhài  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Anh Tuấn  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Hai Quỳnh  
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

## Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 13 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 19 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 16 người).

#### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có ba (03) công ty con trực tiếp. Chi tiết như sau:

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

## 2.3. Kỳ kế toán năm

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

## 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 3.2. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho*

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

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

147 -  
3 TY  
- H  
- ROÁ  
- C  
- O CH

### 3.3. Các khoản phải thu

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

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

### 3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

### 3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

### 3.6. Khấu hao và hao mòn

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

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

### 3.7. Chi phí đi vay

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

### **3.8. Chi phí trả trước**

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

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

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

Chi phí nhà mẫu tại Dự án Khu nhà ở Công ty E Xim tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là phường Long Trường), 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 ghi nhận doanh thu liên quan đến dự án.

### **3.9. Các khoản đầu tư**

#### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

#### ***Các khoản cho vay***

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

#### ***Đầu tư vào công ty con***

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

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

#### ***Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư***

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

### **3.10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **3.11. Phân chia lợi nhuận**

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

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

- *Quỹ Đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi*

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

- *Các Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

### **3.12. Ghi nhận doanh thu**

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

#### *Doanh thu bán hàng*

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Tiền cho thuê*

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

#### *Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư*

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

### **3.13. Thuế thu nhập hiện hành**

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

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

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

### **3.14. Các bên liên quan**

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



**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                | VND                   |                    |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------|
|                                | Số cuối năm           | Số đầu năm         |
| Tiền mặt                       | 7.128.274             | 16.208.124         |
| Tiền gửi ngân hàng             | 958.332.612           | 434.099.851        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 21.000.000.000        | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>21.965.460.886</b> | <b>450.307.975</b> |

(\*) 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 4,7% đến 4,75% một năm. Các khoản tiền gửi có kỳ hạn này sẽ được tự động gia hạn nếu Công ty không yêu cầu tắt toán tại ngày đáo hạn.

**5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

|                    | VND                   |                       |            |                |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------|----------------|
|                    | Số cuối năm           |                       | Số đầu năm |                |
|                    | 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        | -          | -              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>40.000.000.000</b> | <b>40.000.000.000</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>       |

Đầu tư nắm 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 6,3%/năm.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|  | VND                  |                        |
|--|----------------------|------------------------|
|  | Số cuối năm          | Số đầu năm             |
| Ông Lâm Duy Tân                                      | -                    | 93.116.000.000         |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập | 7.500.000.000        | 7.500.000.000          |
| Phải thu các khách hàng khác                         | -                    | 100.528.120            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>7.500.000.000</b> | <b>100.716.528.120</b> |

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | VND                   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| 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 Xây dựng Tổng hợp                                      | 3.611.111.000         | -                     |
| Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia                                    | 2.061.000.000         | 2.061.000.000         |
| Trả trước cho các nhà cung cấp khác                                    | 279.974.100           | 290.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>29.075.994.300</b> | <b>25.474.909.200</b> |
| Dự phòng trả trước người bán ngắn hạn khó đòi                          | (25.334.909.200)      | (25.334.909.200)      |

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|                                     |     | VND         |                      |
|-------------------------------------|-----|-------------|----------------------|
|                                     |     | Số cuối năm | Số đầu năm           |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim | (*) | -           | 1.045.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    |     | <b>-</b>    | <b>1.045.000.000</b> |

(\*) Bên liên quan (Thuyết minh số 34)

**9. PHẢI THU KHÁC**

|  |                     | VND                  |                      |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
|  |                     | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
| <b>Ngắn hạn</b>                            |                     |                      |                      |
| Tạm ứng cho nhân viên                      |                     | 163.686.000          | 8.000.000            |
| Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV |                     | 1.000.000.000        | 2.000.000.000        |
| Ông Quách Mộc Tân                          |                     | 1.750.000.000        | 1.750.000.000        |
| Công ty Cổ phần Sa Tra Đất Thành Tân Phú   |                     | 338.057.396          | 338.057.396          |
| Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn    |                     | 383.101.368          | -                    |
| Phải thu khác từ bên liên quan             | (Thuyết minh số 34) | 700.000.000          | -                    |
| Phải thu khác                              |                     | 3.296.528            | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           |                     | <b>4.338.141.292</b> | <b>4.096.057.396</b> |
| Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi    |                     | (2.588.057.396)      | (2.588.057.396)      |
| <b>Dài hạn</b>                             |                     |                      |                      |
| Ký quỹ thuê quyền sử dụng đất              |                     | 900.000.000          | 900.000.000          |
| Ký quỹ thẻ taxi                            |                     | 5.000.000            | 5.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           |                     | <b>905.000.000</b>   | <b>905.000.000</b>   |

**10. NỢ XẤU**

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

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

| Hàng đang đi trên đường | Số cuối năm |          | Số đầu năm           |          | VND |
|-------------------------|-------------|----------|----------------------|----------|-----|
|                         | Giá gốc     | Dự phòng | Giá gốc              | Dự phòng |     |
|                         |             |          |                      |          |     |
| Hàng đang đi trên đường | -           | -        | 1.450.567.520        | -        |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>-</b>    | <b>-</b> | <b>1.450.567.520</b> | <b>-</b> |     |

## Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>quản lý | Tổng cộng       |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                           |                     |                        |                     | VND             |
| Số đầu năm                     | 13.380.541.459            | 541.135.220         | 8.463.000.000          | 193.682.728         | 22.578.359.407  |
| Thanh lý, nhượng bán           | -                         | -                   | (8.463.000.000)        | -                   | (8.463.000.000) |
| Số cuối năm                    | 13.380.541.459            | 541.135.220         | -                      | 193.682.728         | 14.115.359.407  |
| <b>Trong đó:</b>               |                           |                     |                        |                     |                 |
| Đã khấu hao hết                | -                         | 541.135.220         | -                      | 193.682.728         | 734.817.948     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                           |                     |                        |                     |                 |
| Số đầu năm                     | 10.871.689.919            | 541.135.220         | 6.347.250.000          | 193.682.728         | 17.953.757.867  |
| Khấu hao trong năm             | 836.283.840               | -                   | 179.725.000            | -                   | 1.016.008.840   |
| Thanh lý, nhượng bán           | -                         | -                   | (6.526.975.000)        | -                   | (6.526.975.000) |
| Số cuối năm                    | 11.707.973.759            | 541.135.220         | -                      | 193.682.728         | 12.442.791.707  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                           |                     |                        |                     |                 |
| Số đầu năm                     | 2.508.851.540             | -                   | 2.115.750.000          | -                   | 4.624.601.540   |
| Số cuối năm                    | 1.672.567.700             | -                   | -                      | -                   | 1.672.567.700   |

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

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

VND

|                            | Số cuối năm            |                        | Số đầu năm             |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| Dự án Khu nhà ở xã hội (*) | 113.730.756.995        | 113.730.756.995        | 113.574.677.165        | 113.574.677.165        |
| Dự án khác                 | 150.000.000            | 150.000.000            | 150.000.000            | 150.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>113.880.756.995</b> | <b>113.880.756.995</b> | <b>113.724.677.165</b> | <b>113.724.677.165</b> |

(\*) Dự án tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là phường Long Trường), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty làm Chủ đầu tư theo Quyết định số 4518/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("Quyết định chấp thuận đầu tư"). Hiện nay, dự án triển khai chậm so với tiến độ do Công ty đang thực hiện thủ tục xin điều chỉnh một số nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư, bao gồm: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, diện tích sàn xây dựng, chiều cao công trình), tổng mức đầu tư, phương án tiêu thụ sản phẩm (số lượng căn hộ bán, số lượng căn hộ cho thuê, giá bán, giá cho thuê căn hộ), cũng như thời gian và tiến độ thực hiện dự án.

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

VND

|   | Số cuối năm            |                         | Số đầu năm             |                         |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                     | 132.173.084.000        | -                       | 132.173.084.000        | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim                       | 102.259.384.000        | (10.092.019.585)        | 102.259.384.000        | (9.497.690.791)         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô Thị Hóc Môn | 61.500.000.000         | (4.872.358.455)         | 61.500.000.000         | (4.632.296.041)         |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim                   | -                      | -                       | 1.900.000.000          | -                       |
| <b>Cộng</b>   | <b>295.932.468.000</b> | <b>(14.964.378.040)</b> | <b>297.832.468.000</b> | <b>(14.129.986.832)</b> |

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0305349677, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu vào ngày 26 tháng 11 năm 2007, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Vốn điều lệ theo GCNĐKDN là 140.000.000.000 VND. Trong đó, Công ty sở hữu 13.854.874 cổ phần có mệnh giá 10.000 VND, chiếm 98,96% vốn chủ sở hữu.

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

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

**ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (TIẾP THEO)**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim**

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

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

Tie - Exim đã được chấp thuận là Chủ đầu tư của Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10 (nay là phường Vườn Lài), Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") theo Quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân ("UBND") Thành phố Hồ Chí Minh với thời gian thực hiện Dự án là 02 năm kể từ ngày được chấp thuận. Ngày 15 tháng 11 năm 2017 Tie - Exim đã gửi công văn số 12/2017/CV.TIEEXIM đến UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc xin gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì Tie - Exim vẫn chưa được cấp Giấy phép Xây dựng do chưa có cơ sở để hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 06 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản phản hồi số 19397/SXD-PTĐT, theo đó, Sở Xây dựng đề nghị Tie - Exim thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng chính phủ tại mục c thông báo số 440/TB-VPCP ngày 19 tháng 9 năm 2017 là tạm dừng các thủ tục bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 09/2007/QĐ-TTg và Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg có hiệu lực thi hành. Do đó, đến thời điểm lập báo cáo này Tie - Exim vẫn chưa được phê duyệt gia hạn thời gian thực hiện Dự án, bên cạnh đó Tie - Exim cũng đã phối hợp với Công ty Cổ phần Tie (Công ty đang đứng tên Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất của Dự án) bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm phát triển quỹ đất theo Quyết định thu hồi đất số 3864/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng chi phí Tie - Exim đã đầu tư vào Dự án là 53.273.453.396 VND.

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

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

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

**Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim**

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

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                            | VND              |                   |
|----------------------------|------------------|-------------------|
|                            | Số cuối năm      | Số đầu năm        |
| <b>Ngắn hạn</b>            |                  |                   |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | -                | 16.041.665        |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 3.662.877        | -                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>3.662.877</b> | <b>16.041.665</b> |

**CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP THEO)**

|                                    | VND                  |                      |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                    | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
| <b>Dài hạn</b>                     |                      |                      |
| Thiết bị có giá trị nhỏ            | 44.947.500           | 12.385.979           |
| Chi phí của Dự án Khu nhà ở xã hội | 2.414.355.413        | 2.414.355.413        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>2.459.302.913</b> | <b>2.426.741.392</b> |

**17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Quyền sử dụng đất của khu đất 11.021 m <sup>2</sup> tại xã Hưng Long, Thành phố Hồ Chí Minh | 157.202.170.967        | 156.563.617.264        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>157.202.170.967</b> | <b>156.563.617.264</b> |

Khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất 11.021 m<sup>2</sup> tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh (nay là xã Hưng Long) Thành phố Hồ Chí Minh được Công ty nhận chuyển nhượng từ Bà Khương Tố Huệ - Nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị đã thống nhất ủy thác cho Bà Khương Tố Huệ, do đó Bà Khương Tố Huệ tiếp tục đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện đầu tư theo Quyết định số 09/2021/QĐ-HĐQT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng Quản trị và Hợp đồng ủy thác đầu tư tài sản là quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 11 năm 2021. Ngày 07 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị ban hành Quyết định số 04/2025/QĐ-HĐQT, quyết định thanh lý Hợp đồng ủy thác đầu tư vào quyền sử dụng đất này với Bà Khương Tố Huệ đồng thời ký mới Hợp đồng ủy thác đầu tư vào quyền sử dụng đất này với Ông Phạm Xuân Thắng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị hiện tại của Công ty, theo đó Ông Phạm Xuân Thắng đang được ủy thác đầu tư các quyền sử dụng đất nói trên theo Hợp đồng ủy thác đầu tư tài sản là quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 3 năm 2025.



**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | VND                |                       |                    |                       |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|   | Số cuối năm        |                       | Số đầu năm         |                       |
|   | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thiết kế và Quản lý dự án Hoa Điện | 150.000.000        | 150.000.000           | 150.000.000        | 150.000.000           |
| Công ty TNHH Bảo vệ Thăng Lợi Miền Nam                      | -                  | -                     | 32.400.000         | 32.400.000            |
| Công ty TNHH Unique L&A                                     | 40.000.000         | 40.000.000            | 40.000.000         | 40.000.000            |
| Phải trả đối tượng khác                                     | 6.258.000          | 6.258.000             | 50.900.400         | 50.900.400            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>196.258.000</b> | <b>196.258.000</b>    | <b>273.300.400</b> | <b>273.300.400</b>    |

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                  | VND         |                      |
|----------------------------------|-------------|----------------------|
|                                  | Số cuối năm | Số đầu năm           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương | -           | 1.723.273.920        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>-</b>    | <b>1.723.273.920</b> |

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                       | VND                  |                       |                        |                   |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
|                       | Số đầu năm           | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm    | Số cuối năm       |
| Thuế Giá trị gia tăng | (1.107.102)          | -                     | -                      | (1.107.102)       |
| Thuế Thu nhập cá nhân | 1.020.690.912        | 1.838.814.092         | (2.797.766.369)        | 61.738.635        |
| Các loại thuế khác    | -                    | 21.200.662            | (21.200.662)           | -                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>1.019.583.810</b> | <b>1.860.014.754</b>  | <b>(2.818.967.031)</b> | <b>60.631.533</b> |
| Trong đó:             |                      |                       |                        |                   |
| Thuế phải nộp         | 1.020.690.912        |                       |                        | 61.738.635        |
| Thuế nộp thừa (*)     | 1.107.102            |                       |                        | 1.107.102         |

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

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                     | VND                  |                      |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                     | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
| Chi phí dự án tại thành phố Thủ Đức | 7.068.326.738        | 7.068.326.738        |
| Chi phí thuê mặt bằng               | -                    | 176.200.000          |
| Chi phí trích trước dự án Cần Giờ   | 467.272.727          | 467.272.727          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>7.535.599.465</b> | <b>7.711.799.465</b> |

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                       |                            | VND                          |                              |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                       |                            | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                       |                            |                              |                              |
| Kinh phí công đoàn                    |                            | 105.715.199                  | 114.026.481                  |
| Trường Đại học Nông lâm (*)           |                            | 6.846.226.000                | 6.846.226.000                |
| Công ty TNHH Bất động sản E Xim       |                            | -                            | 4.343.188.000                |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn         |                            | 261.040.072                  | -                            |
| Cổ tức phải trả                       |                            | 6.495.042.500                | 9.769.057.500                |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác     |                            | 80.672.458                   | 2.621.199.439                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      |                            | <b><u>13.788.696.229</u></b> | <b><u>23.693.697.420</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                      |                            |                              |                              |
| <i>Phải trả cho các bên liên quan</i> | <i>(Thuyết minh số 34)</i> | -                            | 4.664.914.080                |
| <i>Phải trả cho các bên khác</i>      |                            | 13.788.696.229               | 19.028.783.340               |

- (\*) Khoản tiền tương ứng 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án khu nhà ở Exim Garden tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là phường Long Trường), Thành phố Hồ Chí Minh được Công ty tạm giữ để thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết để đảm bảo nghĩa vụ nộp đủ thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ thỏa thuận bồi thường.

|  |                            | VND                          |                              |
|--|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|  |                            | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| <b>Dài hạn</b>                               |                            |                              |                              |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                 |                            | 162.764.000                  | 302.936.072                  |
| Phải trả góp vốn đầu tư đất ở Bình Chánh (*) |                            | 65.444.000.000               | 65.444.000.000               |
| <i>Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim</i>   |                            | 43.300.000.000               | 43.300.000.000               |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim</i>     |                            | 22.144.000.000               | 22.144.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             |                            | <b><u>65.606.764.000</u></b> | <b><u>65.746.936.072</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                             |                            |                              |                              |
| <i>Phải trả cho các bên liên quan</i>        | <i>(Thuyết minh số 34)</i> | 65.464.000.000               | 65.444.000.000               |
| <i>Phải trả cho các bên khác</i>             |                            | 142.764.000                  | 302.936.072                  |

- (\*) Tiền góp vốn hợp tác đầu tư vào quyền sử dụng đất 11.021 m<sup>2</sup> đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh (nay là xã Hưng Long), Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 17) theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHT-EXL-SATRAEXIM ngày 17 tháng 11 năm 2021, số 02/2021/HĐHT-EXL-TIEEXIM ngày 10 tháng 12 năm 2021 và các Phụ lục thay đổi giá trị đầu tư. Việc phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư sẽ dựa trên tỷ lệ đầu tư của các bên khi chuyển nhượng khu đất. Trong trường hợp Công ty quyết định đầu tư dự án tại khu đất mà không chuyển nhượng thì sẽ thẩm định giá khu đất theo giá thị trường tại thời điểm quyết định đầu tư dự án để xác định lợi nhuận phân chia cho các bên tham gia đầu tư.

### 23. VAY NGẮN HẠN

|                    |                     | VND                          |                              |
|--------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|                    |                     | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Vay bên liên quan  | (Thuyết minh số 34) | 32.231.856.000               | 35.931.856.000               |
| Vay đối tượng khác |                     | -                            | 10.700.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                     | <b><u>32.231.856.000</u></b> | <b><u>46.631.856.000</u></b> |

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

|                         |                        | VND                     |                         |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                         | Vay bên liên quan      | Vay đối tượng khác      | Tổng cộng               |
| Số đầu năm              | 35.931.856.000         | 10.700.000.000          | 46.631.856.000          |
| Tiền thu từ đi vay      | 3.300.000.000          | -                       | 3.300.000.000           |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | <u>(7.000.000.000)</u> | <u>(10.700.000.000)</u> | <u>(17.700.000.000)</u> |
| Số cuối năm             | <u>32.231.856.000</u>  | <u>-</u>                | <u>32.231.856.000</u>   |
| Số có khả năng trả nợ   | 32.231.856.000         | -                       | 32.231.856.000          |

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

### 24. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

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

|                   |  | VND                    |                      |
|-------------------|--|------------------------|----------------------|
|                   |  | Năm nay                | Năm trước            |
| Số đầu năm        |  | 3.673.104.902          | 7.807.466.552        |
| Sử dụng trong năm |  | <u>(3.102.477.112)</u> | <u>(663.852.950)</u> |
| Số cuối năm       |  | <u>570.627.790</u>     | <u>7.143.613.602</u> |

**Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim**  
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|                           | Vốn cổ phần     | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng       |
|---------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------------------|---|-----------------|
| <b>Năm trước</b>          |                 |                          |                                  |   | VND             |
| Số đầu năm                | 469.484.790.000 | 15.302.821.029           | 4.685.493.852                    | 21.405.252.407                          | 510.878.357.288 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | -               | -                        | -                                | 5.782.902.998                           | 5.782.902.998   |
| Số cuối năm               | 469.484.790.000 | 15.302.821.029           | 4.685.493.852                    | 27.188.155.405                          | 516.661.260.286 |
| <b>Năm nay</b>            |                 |                          |                                  |   |                 |
| Số đầu năm                | 469.484.790.000 | 15.302.821.029           | 4.685.493.852                    | 27.188.155.405                          | 516.661.260.286 |
| Lỗ trong năm              | -               | -                        | -                                | (4.823.289.639)                         | (4.823.289.639) |
| Số cuối năm               | 469.484.790.000 | 15.302.821.029           | 4.685.493.852                    | 22.364.865.766                          | 511.837.970.647 |

25.2. Chi tiết vốn cổ phần

|  | Số cuối năm       |                | Số đầu năm        |                |
|--|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|  | 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                        | 34.176.029        | 72,79%         | -                 | 0,00%          |
| Tổng Công ty Du lịch<br>Sài Gòn - TNHH MTV | 3.033.720         | 6,46%          | 3.033.720         | 6,46%          |
| Các cổ đông khác                           | 9.738.730         | 20,75%         | 17.623.644        | 37,54%         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>46.948.479</b> | <b>100,00%</b> | <b>46.948.479</b> | <b>100,00%</b> |

25.3. Cổ phiếu

|                                     | Cổ phiếu    |            |
|-------------------------------------|-------------|------------|
|                                     | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 46.948.479  | 46.948.479 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành      | 46.948.479  | 46.948.479 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>           | 46.948.479  | 46.948.479 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành     | 46.948.479  | 46.948.479 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>           | 46.948.479  | 46.948.479 |

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

25.4. Quỹ

|  | VND                   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>19.988.314.881</b> | <b>19.988.314.881</b> |

**26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|   | VND                  |                      |
|---|----------------------|----------------------|
|   | Năm nay              | Năm trước            |
| Doanh thu bán hàng hóa                              | 1.595.624.000        | 2.739.602.864        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                          | 3.241.353.196        | 3.412.468.784        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>4.836.977.196</b> | <b>6.152.071.648</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                    |                      |                      |
| Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 2.452.530.994        | 524.018.182          |
| Doanh thu đối với bên khác                          | 2.384.446.202        | 5.628.053.466        |

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                 | VND                  |                      |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | Năm nay              | Năm trước            |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán     | 1.450.567.520        | 2.587.200.006        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 2.699.227.683        | 2.947.125.456        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>4.149.795.203</b> | <b>5.534.325.462</b> |

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                    | VND                  |                       |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                    | Năm nay              | Năm trước             |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 2.097.958.434        | 2.084.301             |
| Lãi bán các khoản đầu tư           | 1.900.000.000        | 2.716.000.000         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia        | -                    | 15.321.249.000        |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 560.644.384          | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>4.558.602.818</b> | <b>18.039.333.301</b> |

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | VND                  |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | Năm nay              | Năm trước            |
| Chi phí lãi vay                          | 443.796.163          | 2.807.630.134        |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác | 834.391.208          | -                    |
| Chi phí tài chính khác                   | 19.368.985           | 135.251.496          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>1.297.556.356</b> | <b>2.942.881.630</b> |

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                   | VND                          |                             |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                   | Năm nay                      | Năm trước                   |
| Chi phí nhân viên quản lý         | 7.683.538.768                | 5.904.801.475               |
| Chi phí đồ dùng văn phòng         | 23.909.237                   | 16.260.326                  |
| Chi phí khấu hao Tài sản cố định  | 376.844.235                  | 1.004.672.617               |
| Thuế, phí và lệ phí               | 3.000.000                    | 3.000.000                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 2.114.936.420                | 2.511.202.209               |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 160.518.317                  | 180.039.897                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b><u>10.362.746.977</u></b> | <b><u>9.619.976.524</u></b> |

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|   | VND                         |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | Năm nay                     | Năm trước                   |
| <b>Thu nhập khác</b>                        |                             |                             |
| Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 1.609.429.545               | -                           |
|   | <b><u>1.609.429.545</u></b> | <b><u>-</u></b>             |
| <b>Chi phí khác</b>                         |                             |                             |
| Các khoản bị phạt                           | (18.200.662)                | (311.318.335)               |
|   | <b><u>(18.200.662)</u></b>  | <b><u>(311.318.335)</u></b> |
| <b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>            | <b><u>1.591.228.883</u></b> | <b><u>(311.318.335)</u></b> |

**32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|  | VND                          |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                        | 23.909.237                   | 16.260.326                   |
| Chi phí nhân công                                    | 7.752.397.318                | 5.904.801.475                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định (Thuyết minh số 12) | 1.016.008.840                | 1.706.794.174                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                            | 4.262.220.778                | 4.756.206.108                |
| Các chi phí khác                                     | 160.518.317                  | 183.039.897                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b><u>13.215.054.490</u></b> | <b><u>12.567.101.980</u></b> |

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Mức thuế suất Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") Công ty áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 17% theo quy định tại khoản 3 điều 11 Nghị định 320/2025/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp (Năm 2024: 20%).

Do Công ty bị lỗ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 nên Công ty không trích thuế TNDN.

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

**33.1. 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                    |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế</b>        | <b>(4.823.289.639)</b> | <b>5.782.902.998</b>   |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>              |                        |                        |
| Các khoản phạt                                       | 18.200.662             | -                      |
| Chi phí khấu hao vượt khung                          | 145.746.506            | 686.300.004            |
| Chi phí không được khấu trừ thuế khác                | 1.570.003.464          | 311.318.335            |
| Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN | -                      | (15.321.249.000)       |
| Chi phí lãi vay được chuyển sang từ năm trước        |                        | (374.338.268)          |
| <b>Tổng lợi nhuận chịu thuế</b>                      | <b>(3.089.339.007)</b> | <b>(8.915.065.931)</b> |
| Lỗ chuyển sang kỳ sau không ghi nhận thuế hoãn lại   | 3.089.339.007          | 8.915.065.931          |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp                 | 17%                    | 20%                    |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                   | <b>-</b>               | <b>-</b>               |

**33.2. Thuế TNDN hiện hành**

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

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

#### Lỗ tính thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 98.741.878.599 VND (31 tháng 12 năm 2024: 95.652.539.592 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh lỗ | Có thể chuyển lỗ đến năm |      | VND                   |                                  |                                    |
|------------------|--------------------------|------|-----------------------|----------------------------------|------------------------------------|
|                  |                          |      | Lỗ tính thuế          | Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025 | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025 |
| 2021             | 2026                     | (*)  | 48.711.899.203        | -                                | 48.711.899.203                     |
| 2022             | 2027                     | (*)  | 16.957.186.949        | -                                | 16.957.186.949                     |
| 2023             | 2028                     | (**) | 21.068.387.509        | -                                | 21.068.387.509                     |
| 2024             | 2029                     | (**) | 8.915.065.931         | -                                | 8.915.065.931                      |
| 2025             | 2030                     | (**) | 3.089.339.007         | -                                | 3.089.339.007                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          |      | <b>98.741.878.599</b> | <b>-</b>                         | <b>98.741.878.599</b>              |

(\*) Lỗ tính thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được ghi theo biên bản quyết toán thuế.

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 98.741.878.599 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

#### Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

| Năm phát sinh chi phí lãi vay | Có thể chuyển chi phí lãi vay đến năm | VND                                     |   |   |
|-------------------------------|---------------------------------------|---|---|---|
|                               |                                       | Chi phí lãi vay chưa được trừ phát sinh | Chi phí lãi vay đã chuyển đến ngày 31/12/2025 | Chi phí lãi vay chưa chuyển tại ngày 31/12/2025 |
| 2023                          | 2028                                  | 6.042.466.112                           | (374.338.268)                                 | 5.668.127.844                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              |                                       | <b>6.042.466.112</b>                    | <b>(374.338.268)</b>                          | <b>5.668.127.844</b>                            |

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay chưa được trừ trị giá 5.668.127.844 VND do không thể dự tính được chi phí lãi vay sẽ chuyển trong tương lai tại thời điểm này.

### 34. CÁC GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### 34.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư trọng yếu với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

| Bên liên quan   | Mối quan hệ   |
|---|---|
| Ông Phạm Xuân Thắng                                     | Chủ tịch Hội Đồng Quản trị  |
| Bà Khương Tố 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  |
| Ông Lâm Sơn Đông  | Thành viên Hội đồng quản trị  |
| Ông Nguyễn Xuân Mạnh                                    | Thành viên Hội đồng quản trị  |
| Bà Dương Thị Thu Loan                                   | Thành viên Hội đồng quản trị - miễn nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025                                       |
| Ông Đào Văn Nam   | Thành viên Hội đồng quản trị - miễn nhiệm từ ngày 6 tháng 02 năm 2025                                     |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                     | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô Thị Hóc Môn | Công ty con   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim                       | Công ty con   |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản E Xim                  | Công ty con   |
| Bà Huỳnh Cẩm Chương                                     | Gia đình thành viên Hội đồng Quản trị   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương                        | Giám đốc của Công ty là Bà Khương Tố Huệ - Chủ tịch Hội đồng của Công ty mẹ đến ngày 10 tháng 3 năm 2025. |
| Công ty TNHH MTV DV Đầu tư NaKyCo                       |   |

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

|   |                                  | VND           |               |
|---|----------------------------------|---------------|---------------|
| Bên liên quan   | Nội dung nghiệp vụ               | Năm nay       | Năm trước     |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                     | Cho thuê văn phòng               | 524.400.000   | 524.400.000   |
|   | Cho mượn tiền                    | 6.800.000.000 | 3.440.000.000 |
|   | Mượn tiền                        | 3.600.000.000 | 8.550.000.000 |
|   | Cho vay                          | -             | 1.045.000.000 |
|   | Lãi vay                          | 13.313.014    | -             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô Thị Hóc Môn | Cho thuê văn phòng               | 163.636.364   | 163.636.364   |
|   | Vay tiền                         | 3.300.000.000 | -             |
|   | Lãi vay                          | 56.416.438    | -             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương                        | Bán hàng hóa                     | 1.595.624.000 | 1.913.851.210 |
|   | Cho thuê văn phòng               | 140.000.000   | -             |
|   | Điện sử dụng                     | 28.870.630    | -             |
|   | Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng | 20.000.000    | -             |

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

| Bên liên quan                     | Nội dung nghiệp vụ | VND           |           |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|-----------|
|                                   |                    | Năm nay       | Năm trước |
| Công ty TNHH MTV DV Đầu tư NaKyCo | Thanh lý tài sản   | 3.545.454.545 | -         |

Trong năm, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quyết định số 04/2025/QĐ-HĐQT và Hợp đồng ủy thác ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc ủy thác cho Ông Phạm Xuân Thắng – Chủ tịch HĐQT thực hiện đầu tư vào quyền sử dụng đất với diện tích 11.021 m<sup>2</sup> tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh (nay là xã Hưng Long), Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 17).

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

| Bên liên quan   | VND                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                     |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                     | -                     | 1.045.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>-</b>              | <b>1.045.000.000</b>  |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                           |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                     | 700.000.000           | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>700.000.000</b>    | <b>-</b>              |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                           |                       |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản E Xim                  | -                     | 4.343.188.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương                        | -                     | 261.726.080           |
| Bà Khương Tố Huệ  | -                     | 60.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>-</b>              | <b>4.664.914.080</b>  |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>                            |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                     | 43.300.000.000        | 43.300.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim                       | 22.144.000.000        | 22.144.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương                        | 20.000.000            | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>65.464.000.000</b> | <b>65.444.000.000</b> |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                     |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô Thị Hóc Môn | 32.231.856.000        | 32.331.856.000        |
| Bà Huỳnh Cẩm Chương                                     | -                     | 3.600.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>32.231.856.000</b> | <b>35.931.856.000</b> |

**Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

➤ Năm 2024

| Họ và tên              | Chức danh   | Tiền lương           | Thường/Thù lao       | Tổng thu nhập        | VND |
|------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|-----|
| Bà Khương Tố Huệ       | Chủ tịch Hội đồng Quản trị                          | 634.212.000          | 596.510.000          | 1.230.722.000        |     |
| Ông Lý Văn Nghĩa       | Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc   | 795.564.000          | 730.970.000          | 1.526.534.000        |     |
| Ông Đào Văn Nam        | Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 603.816.000          | 571.180.000          | 1.174.996.000        |     |
| Bà Dương Thị Thu Loan  | Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 735.048.000          | 695.540.000          | 1.430.588.000        |     |
| Ông Lâm Sơn Đông       | Thành viên Hội đồng Quản trị                        | -                    | 60.000.000           | 60.000.000           |     |
| Bà Võ Thị Kiều Loan    | Trưởng Ban Kiểm soát                                | -                    | 36.000.000           | 36.000.000           |     |
| Bà Nguyễn Thị Kim Thoa | Thành viên Ban Kiểm soát                            | -                    | 36.000.000           | 36.000.000           |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       |   | <b>2.768.640.000</b> | <b>2.726.200.000</b> | <b>5.494.840.000</b> |     |

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

> Năm 2025

| Họ và tên              | Chức danh   | Tiền lương           | Thường/Thù lao       | Tổng thu nhập        |
|------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|
|                        |   |                      |                      | VND                  |
| Ông Phạm Xuân Thắng    | Chủ tịch Hội đồng Quản trị  | -                    | 55.000.000           | 55.000.000           |
| Bà Khương Tố Huệ       | Chủ tịch Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 10/03/2025)   | 105.702.000          | 512.808.000          | 618.510.000          |
| Bà Phạm Ngọc Bảo Hân   | Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị  | -                    | 45.000.000           | 45.000.000           |
| Ông Lý Văn Nghĩa       | Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 13/03/2025); Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2025)   | 198.891.000          | 660.376.000          | 859.267.000          |
| Ông Đậu Chi Thanh      | Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc   | 661.518.000          | 46.000.000           | 707.518.000          |
| Bà Dương Thị Thu Loan  | Thành viên Hội đồng quản trị - miễn nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2025                                       | 747.414.000          | 672.032.000          | 1.419.446.000        |
|                        | Phó Tổng Giám đốc   |                      |                      |                      |
| Ông Lâm Sơn Đông       | Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc   | 563.652.000          | 309.917.500          | 873.569.500          |
| Ông Đào Văn Nam        | Thành viên Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 06/02/2025); Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/04/2025) | 150.954.000          | 527.544.000          | 678.498.000          |
|                        | Tổng Giám đốc   |                      |                      |                      |
| Ông Nguyễn Hai Quỳnh   |   | 626.508.000          | 13.000.000           | 639.508.000          |
| Bà Trần Thị Khánh Linh | Trưởng Ban Kiểm soát  | -                    | 16.000.000           | 16.000.000           |
| 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  | -                    | 16.000.000           | 16.000.000           |
| Bà Trần Thị Bảo Ngọc   | Thành viên Ban Kiểm soát  | -                    | 16.000.000           | 16.000.000           |
| Bà Nguyễn Thị Kim Thoa | Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 24/04/2025)   | -                    | 8.000.000            | 8.000.000            |
| Ông Nguyễn Xuân Mạnh   | Thành viên Hội đồng Quản trị  | -                    | 5.000.000            | 5.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       |   | <b>3.054.639.000</b> | <b>2.910.677.500</b> | <b>5.965.316.500</b> |

**35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

Công ty hiện là bị đơn trong hai (02) vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc khu Đất nhà ở thấp tầng (phần diện tích này đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập) và các Khu vực đất công cộng khác thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là phường Long Trường), Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, (i) vụ việc do bà Trương Thị Nghĩa khởi kiện, yêu cầu hoàn trả tổng diện tích khoảng 3.678 m<sup>2</sup>, và (ii) vụ việc do bà Bùi Thị Lương khởi kiện, yêu cầu hoàn trả 68 m<sup>2</sup> đất và mở lối đi diện tích 12 m<sup>2</sup>. Các vụ việc đang được Tòa án có thẩm quyền thụ lý và chưa có phán quyết cuối cùng. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hiện chưa có cơ sở đáng tin cậy để xác định kết quả cũng như ảnh hưởng tài chính liên quan.

**36. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Bảng cân đối kế toán riêng, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng được mang sang từ báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

**37. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

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

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


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

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

  
Đinh Thị Nhài  
Người lập biểu

  
Nguyễn Anh Tuấn  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Hai Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026

# **Exim Land Corporation**

Audited Separate financial statements  
For the fiscal year ended 31 December 2025



## CONTENTS

|   | <i>Pages</i> |
|---|--------------|
| 1. General information                        | 1 - 3        |
| 2. Report of the Board of General Directors   | 4            |
| 3. Independent auditors' report               | 5 - 6        |
| 4. Separate Balance sheet                     | 7 - 9        |
| 5. Separate Income statement                  | 10           |
| 6. Separate Cash flow statement               | 11 - 12      |
| 7. Notes to the Separate Financial statements | 13 - 39      |

\*\*\*\*\*



## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

Exim Land Corporation (hereinafter referred to as "the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0305323291, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city for the first time on 11 October 2007. The Company has also received subsequent amended ERCS, the most recent being the 13th amendment issued on 21 September 2025, granted by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

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

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

992  
ĐNC  
TNP  
M T  
A  
OH

## Exim Land Corporation

General information (continued)

### THE COMPANY'S HEAD OFFICE

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

### BOARD OF ADMINISTRATION

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

|    |                    |                 |   |
|----|--------------------|-----------------|---|
| Mr | Pham Xuan Thang    | Chairman        | first appointed on 10 March 2025<br>re-appointment on 24 April 2025 |
| Ms | Khuong To Hue      | Chairman        | resigned on 10 March 2025   |
| Ms | Pham Ngoc Bao Han  | Deputy Chairman | first appointed on 13 March 2025<br>re-appointment 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  |
| Mr | Lam Son Dong       | Member          | reappointed on 24 April 2025  |
| Mr | Dao Van Nam        | Member          | resigned on 06 February 2025  |
| Mr | Nguyen Xuan Manh   | Member          | appointed on 05 December 2025                                       |
| Ms | Duong Thi Thu Loan | Member          | resigned on 05 December 2025  |

### BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Supervision during the year 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 year 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 year 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.







No: 092/2025/BCTC-FAC

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying Separate financial statements of Exim Land Corporation (referred to as "the Company") as prepared on 23 March 2026 and set out on pages 7 to 39, which comprise the Separate balance sheet as at 31 December 2025, and the Separate income statement and the Separate cash flow statement for the fiscal year ended on the same day and the notes thereto.

### Responsibility of the Board of General Directors

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

### Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these Separate financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Separate financial statements of the Company are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Separate financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Separate financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the preparation and fair presentation of the Separate financial statements of the Company in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of General Directors, as well as evaluating the over all presentation of the Separate financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified audit opinion.

### Basis for Qualified opinion

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

As presented in Note 15, Tie - Exim Investment Joint Stock Company ("Tie - Exim") was approved as the Investor of the Commercial - Service - Office and Apartment Project at 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10 (now Vuon Lai Ward), Ho Chi Minh City (the "Project") under Decision No. 6861/QĐ-UBND dated 10 December 2015 by the Ho Chi Minh City People's Committee, with a project implementation period of 02 years from the date of approval. On 15 November 2017, Tie - Exim sent Official Letter No. 12/2017/CV.TIEEXIM to the Ho Chi Minh City People's Committee and the Department of Construction to request an extension of the Project implementation period, as the Construction Permit had not yet been granted due to incomplete procedures related to the issuance of the Land Use Rights Certificate. As of the date of this report, the Project's extension has not yet been approved by the competent authorities. Furthermore, Tie - Exim collaborated with Tie Joint Stock Company (the current holder of the Land Use Rights Certificate for the Project) to hand over the Project site to the Land Fund Development Center in accordance with Land Acquisition Decision No. 3864/QĐ-UBND dated 15 October 2020 by the Ho Chi Minh City People's Committee. As of 31 December 2025, the total cost invested by Tie - Exim into the Project amounted to VND 53,273,453,396.



**Independent Auditors' Report (continued)**

**Regarding the provision for impairment of investment in Tie - Exim Investment Corporation (continued)**

As of 31 December 2025, the Company held 99.85% of the share capital of Tie - Exim, with a cost of investment of VND 102,259,384,000 and an investment loss provision of VND 10,092,019,585 (Note 15). According to the balance sheet of Tie - Exim as of 31 December 2025, its total net assets amounted to VND 84,552,534,123, with accumulated losses of VND 10,107,465,877 and Tie - Exim has not assessed the recoverability of the amounts invested in the Project to recognize provisions. Based on the documents and information provided, we are unable to determine whether Tie - Exim is allowed to continue implementing the Project. Therefore, we do not have sufficient basis to assess the reasonableness of the accounting estimate related to the provision for impairment recognized for the Company's investment in Tie - Exim.

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

As presented in Note 17, the investment in land use rights covering an area of 11,021 m<sup>2</sup> in Hung Long Commune, Binh Chanh District (now Hung Long Commune), Ho Chi Minh City, with a value of VND 157,202,170,967, is being entrusted by the Company to Mr. Pham Xuan Thang - Chairman of the Board of Directors, for investment under the Asset Investment Entrustment Agreement for land use rights dated 07 March 2025. Accordingly, Mr. Pham Xuan Thang is the legal title holder of these Land Use Rights Certificates and is responsible for performing procedures related to notarized authorization or transferring the use rights to the Company or a third party designated by the Company upon request. Based on the documents provided, we were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence to serve as a basis for assessing the loss (if any) arising from the impairment of this investment in land use rights.

**Qualified opinion**

In our opinion, except for the possible effects of the matters described in the "Basis for Qualified opinion" paragraph, the Separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of Exim Land Corporation as at 31 December 2025, and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the fiscal year ended on the same day in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Separate financial statements.

**Other Matter**

The separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024 of the Company were audited by another audit firm, which issued a qualified audit opinion on those financial statements on 11 March 2025. The basis for the qualified opinion was that the Auditor was unable to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the assessment of: (i) the reasonableness of the provision recorded for the Company's investment in Tie - Exim Investment Joint Stock Company; (ii) the impairment loss 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

23 March 2026



**Van My My Sa - Auditor**

*Audit Practicing Registration Certificate*

No. 5924-2023-099-1

92447  
NG T  
NHH  
I TO  
AC  
HỒ C

**SEPARATE BALANCE SHEET**

As at 31 December 2025

Currency: VND

| ASSETS  | Code       | Notes     | Ending balance        | Beginning balance      |
|---|------------|-----------|-----------------------|------------------------|
| <b>A. CURRENT ASSETS</b>                        | <b>100</b> |           | <b>75,218,464,231</b> | <b>105,988,537,399</b> |
| <b>I. Cash and cash equivalents</b>             | <b>110</b> | <b>4</b>  | <b>21,965,460,886</b> | <b>450,307,975</b>     |
| 1 Cash  | 111        |           | 965,460,886           | 450,307,975            |
| 2 Cash equivalents                              | 112        |           | 21,000,000,000        | -                      |
| <b>II. Short-term investments</b>               | <b>120</b> |           | <b>40,000,000,000</b> | <b>-</b>               |
| 1 Held- to-maturity investments                 | 123        | 5         | 40,000,000,000        | -                      |
| <b>III. Current accounts receivable</b>         | <b>130</b> |           | <b>12,991,168,996</b> | <b>103,409,528,120</b> |
| 1 Short-term trade receivables                  | 131        | 6         | 7,500,000,000         | 100,716,528,120        |
| 2 Short-term advances to suppliers              | 132        | 7         | 29,075,994,300        | 25,474,909,200         |
| 3 Short-term loan receivables                   | 135        | 8         | -                     | 1,045,000,000          |
| 4 Other short-term receivables                  | 136        | 9         | 4,338,141,292         | 4,096,057,396          |
| 5 Provision for doubtful short-term receivables | 137        | 10        | (27,922,966,596)      | (27,922,966,596)       |
| <b>IV. Inventories</b>                          | <b>140</b> | <b>11</b> | <b>-</b>              | <b>1,450,567,520</b>   |
| 1 Inventories                                   | 141        |           | -                     | 1,450,567,520          |
| <b>V. Other current assets</b>                  | <b>150</b> |           | <b>261,834,349</b>    | <b>678,133,784</b>     |
| 1 Short-term prepaid expenses                   | 151        | 16        | 3,662,877             | 16,041,665             |
| 2 Value-added tax deductible                    | 152        |           | 257,064,370           | 660,985,017            |
| 3 Tax and other receivables from the State      | 153        | 20        | 1,107,102             | 1,107,102              |

| ASSETS   | Code       | Notes | Ending balance         | Beginning balance      |
|--|------------|-------|------------------------|------------------------|
| <b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>                                 | <b>200</b> |       | <b>557,087,888,535</b> | <b>561,947,118,529</b> |
| <b>I. Long-term receivables</b>                              | <b>210</b> |       | <b>905,000,000</b>     | <b>905,000,000</b>     |
| 1 Other long-term receivables                                | 216        | 9     | 905,000,000            | 905,000,000            |
| <b>II. Fixed assets</b>                                      | <b>220</b> |       | <b>1,672,567,700</b>   | <b>4,624,601,540</b>   |
| 1 Tangible fixed assets                                      | 221        | 12    | 1,672,567,700          | 4,624,601,540          |
| - Cost   | 222        |       | 14,115,359,407         | 22,578,359,407         |
| - Accumulated depreciation                                   | 223        |       | (12,442,791,707)       | (17,953,757,867)       |
| 2 Intangible fixed assets                                    | 227        | 13    | -                      | -                      |
| - Cost   | 228        |       | 72,000,000             | 72,000,000             |
| - Accumulated depreciation                                   | 229        |       | (72,000,000)           | (72,000,000)           |
| <b>III. Long-term assets in progress</b>                     | <b>240</b> |       | <b>113,880,756,995</b> | <b>113,724,677,165</b> |
| 1 Long-term work-in-process                                  | 241        | 14    | 113,880,756,995        | 113,724,677,165        |
| <b>IV. Long-term investments</b>                             | <b>250</b> |       | <b>280,968,089,960</b> | <b>283,702,481,168</b> |
| 1 Investments in subsidiaries                                | 251        | 15    | 295,932,468,000        | 297,832,468,000        |
| 2 Provision for diminution in value of long-term investments | 254        | 15    | (14,964,378,040)       | (14,129,986,832)       |
| <b>V. Other long-term assets</b>                             | <b>260</b> |       | <b>159,661,473,880</b> | <b>158,990,358,656</b> |
| 1 Long-term prepaid expenses                                 | 261        | 16    | 2,459,302,913          | 2,426,741,392          |
| 2 Other long-term assets                                     | 268        | 17    | 157,202,170,967        | 156,563,617,264        |
| <b>TOTAL ASSETS</b>  | <b>270</b> |       | <b>632,306,352,766</b> | <b>667,935,655,928</b> |



| RESOURCES                                   | Code       | Notes     | Ending balance         | Beginning balance      |
|---|------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>C. LIABILITIES</b>                       | <b>300</b> |           | <b>120,468,382,119</b> | <b>151,274,395,642</b> |
| <b>I. Current liabilities</b>               | <b>310</b> |           | <b>54,861,618,119</b>  | <b>85,527,459,570</b>  |
| 1 Short-term trade payables                 | 311        | 18        | 196,258,000            | 273,300,400            |
| 2 Short-term advances from customers        | 312        | 19        | -                      | 1,723,273,920          |
| 3 Taxes and other payables to the State     | 313        | 20        | 61,738,635             | 1,020,690,912          |
| 4 Payables to employees                     | 314        |           | 476,842,000            | 799,736,551            |
| 5 Short-term accrued expenses               | 315        | 21        | 7,535,599,465          | 7,711,799,465          |
| 6 Other short-term payables                 | 319        | 22        | 13,788,696,229         | 23,693,697,420         |
| 7 Short-term loan and finance lease         | 320        | 23        | 32,231,856,000         | 46,631,856,000         |
| 8 Bonus and welfare fund                    | 322        | 24        | 570,627,790            | 3,673,104,902          |
| <b>II. Non-current liabilities</b>          | <b>330</b> |           | <b>65,606,764,000</b>  | <b>65,746,936,072</b>  |
| 1 Other long-term liabilities               | 337        | 22        | 65,606,764,000         | 65,746,936,072         |
| <b>D. OWNERS' EQUITY</b>                    | <b>400</b> |           | <b>511,837,970,647</b> | <b>516,661,260,286</b> |
| <b>I. Capital</b>                           | <b>410</b> | <b>25</b> | <b>511,837,970,647</b> | <b>516,661,260,286</b> |
| 1 Share capital                             | 411        | 25.2      | 469,484,790,000        | 469,484,790,000        |
| - Shares with voting rights                 | 411a       |           | 469,484,790,000        | 469,484,790,000        |
| 2 Investment and development fund           | 418        | 25.4      | 15,302,821,029         | 15,302,821,029         |
| 3 Other funds belonging to owners' equity   | 420        | 25.4      | 4,685,493,852          | 4,685,493,852          |
| 4 Undistributed earnings                    | 421        |           | 22,364,865,766         | 27,188,155,405         |
| - Undistributed earnings of prior period    | 421a       |           | 27,188,155,405         | 21,405,252,407         |
| - Undistributed earnings of current year    | 421b       |           | (4,823,289,639)        | 5,782,902,998          |
| <b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b> | <b>440</b> |           | <b>632,306,352,766</b> | <b>667,935,655,928</b> |

*Dinh Thi Nhai*

Dinh Thi Nhai  
 Preparer

*Nguyen Anh Tuan*

Nguyen Anh Tuan  
 Chief Accountant



*Nguyen Hai Quynh*

Nguyen Hai Quynh  
 General Director


Ho Chi Minh City, 23 March 2026


**SEPARATE INCOME STATEMENT**


For the fiscal year ended 31 December 2025

Currency: VND

| ITEMS   | Code | Notes | Current year    | Previous year  |
|---|------|-------|-----------------|----------------|
| 1 Revenue from sale of goods and rendering of services      | 01   | 26    | 4,836,977,196   | 6,152,071,648  |
| 2 Deductions  | 02   |       | -               | -              |
| 3 Net revenue from sale of goods and rendering of services  | 10   | 26    | 4,836,977,196   | 6,152,071,648  |
| 4 Cost of goods sold and services rendered                  | 11   | 27    | 4,149,795,203   | 5,534,325,462  |
| 5 Gross profit from sale of goods and rendering of services | 20   |       | 687,181,993     | 617,746,186    |
| 6 Finance income  | 21   | 28    | 4,558,602,818   | 18,039,333,301 |
| 7 Finance expenses  | 22   | 29    | 1,297,556,356   | 2,942,881,630  |
| - In which: Interest expenses                               | 23   |       | 443,796,163     | 2,807,630,134  |
| 8 Selling expenses  | 25   |       | -               | -              |
| 9 General and administrative expenses                       | 26   | 30    | 10,362,746,977  | 9,619,976,524  |
| 10 Operating profit/(loss)                                  | 30   |       | (6,414,518,522) | 6,094,221,333  |
| 11 Other income   | 31   | 31    | 1,609,429,545   | -              |
| 12 Other expenses   | 32   | 31    | 18,200,662      | 311,318,335    |
| 13 Other profit/(loss)                                      | 40   | 31    | 1,591,228,883   | (311,318,335)  |
| 14 Accounting profit/(loss) before tax                      | 50   |       | (4,823,289,639) | 5,782,902,998  |
| 15 Current corporate income tax expense                     | 51   | 33.1  | -               | -              |
| 16 Net profit/(loss) after tax                              | 60   |       | (4,823,289,639) | 5,782,902,998  |

  
Dinh Thi Nhai  
Preparer

  
Nguyen Anh Tuan  
Chief Accountant

  
Nguyen Hai Quynh  
General Director

Ho Chi Minh City, 23 March 2026

**SEPARATE CASH FLOW STATEMENT**

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

Currency: VND

| ITEMS   | Code | Notes | Current year     | Previous year    |
|---|------|-------|------------------|------------------|
| <b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>  |      |       |                  |                  |
| 1 Profit/(loss) before tax  | 01   |       | (4,823,289,639)  | 5,782,902,998    |
| 2 Adjustments for:  |      |       |                  |                  |
| - Depreciation of fixed assets and investment property                                    | 02   | 12    | 1,016,008,840    | 1,706,794,174    |
| - Provisions  | 03   |       | 834,391,208      | -                |
| - Profits from investing activities   | 05   |       | (5,607,387,979)  | (2,718,084,301)  |
| - Interest expenses   | 06   | 29    | 443,796,163      | 2,807,630,134    |
| - Other adjustments   | 07   |       | (560,644,384)    | -                |
| 3 Operating profit/(loss) before changes in working capital                               | 08   |       | (8,697,125,791)  | 7,579,243,005    |
| - (Increase)/decrease in receivables  | 09   |       | (1,955,618,861)  | 123,824,424,216  |
| - (Increase)/decrease in inventories  | 10   |       | 1,294,487,690    | (9,251,743,662)  |
| - Increase/(decrease) in payables   | 11   |       | (11,384,066,866) | 1,139,473,709    |
| - (Increase)/decrease in prepaid expenses   | 12   |       | (20,182,733)     | 13,216,174       |
| - Interest paid   | 14   |       | (443,796,163)    | (2,990,030,134)  |
| - Other cash inflows from operating activities  | 16   |       | 560,644,384      | -                |
| - Other cash outflows for operating activities  | 17   |       | (3,741,030,815)  | (4,134,361,650)  |
| Net cash flows from/(used in) operating activities  | 20   |       | (24,386,689,155) | 116,180,221,658  |
| <b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>   |      |       |                  |                  |
| 1 Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets                    | 21   |       | -                | (1,495,980,900)  |
| 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) | (1,045,000,000)  |
| 4 Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities | 24   |       | 1,045,000,000    | -                |
| 5 Payments for investments in other entities  | 25   |       | -                | (97,000,000,000) |
| 6 Proceeds from sale of investments in other entities                                     | 26   |       | 96,916,000,000   | 6,600,000,000    |
| 7 Cash receipts from interests, dividends and profits shared                              | 27   |       | 1,714,857,066    | 10,351,958,301   |
| Net cash flows from/(used in) investing activities  | 30   |       | 63,575,857,066   | (82,589,022,599) |

| ITEMS   | Code      | Notes    | Current year            | Previous year           |
|---|-----------|----------|-------------------------|-------------------------|
| <b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>      |           |          |                         |                         |
| 1 Drawdown of borrowings                              | 33        | 23       | 3,300,000,000           | 4,300,000,000           |
| 2 Repayment of borrowings                             | 34        | 23       | (17,700,000,000)        | (37,900,000,000)        |
| 3 Dividends paid/Profit distributed                   | 36        |          | (3,274,015,000)         | (142,025,000)           |
| <b>Net cash flows used in financing activities</b>    | <b>40</b> |          | <b>(17,674,015,000)</b> | <b>(33,742,025,000)</b> |
| <b>Net increase/(decrease) in cash for the year</b>   | <b>50</b> |          | <b>21,515,152,911</b>   | <b>(150,825,941)</b>    |
| <b>Cash and cash equivalents at beginning of year</b> | <b>60</b> | <b>4</b> | <b>450,307,975</b>      | <b>601,133,916</b>      |
| <b>Cash and cash equivalents at end of year</b>       | <b>70</b> | <b>4</b> | <b>21,965,460,886</b>   | <b>450,307,975</b>      |

  
 Dinh Thi Nhai  
 Preparer

  
 Nguyen Anh Tuan  
 Chief Accountant

  
 Nguyen Hai Quynh  
 General Director

Ho Chi Minh City, 23 March 2026

## NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 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 13th amendment issued on 21 September 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, Thanh pho Ho Chi Minh, Viet Nam.

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
- Installation of water supply and drainage systems
- Installation of other building systems;
- Finishing works of construction projects;
- Other specialized construction activities;
- Wholesale of other construction materials and
- Other remaining business support services
- Preschool education;
- Kindergarten education;
- Primary education;
- Advertising activities;
- Specialized design activities;
- Short-term accommodation services;
- Restaurants and mobile food service activities
- Wired telecommunications activities;
- Wireless telecommunications services;
- Temporary employment services;
- Provision and management of human resources
- Construction of residential buildings
- Construction of non-residential buildings;
- Construction of railway infrastructure;
- Construction of road infrastructure;
- Construction of electrical infrastructure;
- Construction of water supply and drainage systems
- Construction of telecommunications and computer networks
- 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 Company's real estate investment and trading activities is based on the investment period of each project. The normal business cycle for the Company's other activities is completed within a period not exceeding 12 months.

The number of the Company's employees as at 31 December 2025 is 19 people (as at 31 December 2024 is 16 people).

**Corporate Structure**

As at 31 December 2025, the Company has three (03) direct subsidiaries. The details are as follows

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

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

The Separate financial statements of the Company expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

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

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

**2.2. Applied accounting documentation system**

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

**2.3. Fiscal year**

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

**2.4. Accounting currency**

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**3.1. Cash and cash equivalents**

Cash comprise cash on hand and cash in banks.

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

**3.2. Inventories**

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

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

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

*Construction in progress – real estate for sale*

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

*Provision for obsolete inventories*

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

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

**3.3. Receivables**

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

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

**3.4. Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

**3.5. Intangible fixed assets**

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

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

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

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

**3.6. Depreciation and amortisation**

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

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

**3.7. Borrowing costs**

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

### 3.8. Prepaid expenses

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

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

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

The model house costs at the High-rise Apartment Project (social housing) in Phu Huu Ward, Distric 9 (now Long Truong Ward), Ho Chi Minh City include costs such as construction, equipment, and interior furnishings of the model house. These costs are allocated to expenses when recognizing revenue related to the project.

### 3.9. Investments

#### *Held-to-maturity investments*

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

#### *Loan receivables*

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

#### *Investments in subsidiaries*

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

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

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

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

### 3.10. Payables and accruals

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

### 3.11. Appropriation of net profits

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

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

- *Investment and development fund*

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

- *Bonus and welfare fund*

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

- *Other funds belonging to owners' equity*

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

### 3.12. Revenue recognition

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

#### *Sale of goods*

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

#### *Interest*

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

#### *Rental income*

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

#### *Income from the transfer of investments*

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

### 3.13. Taxation

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

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

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

### 3.14. Related parties

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

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

|                      | VND                   |                          |
|----------------------|-----------------------|--------------------------|
|                      | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
| Cash on hand         | 7,128,274             | 16,208,124               |
| Cash at banks        | 958,332,612           | 434,099,851              |
| Cash equivalents (*) | 21,000,000,000        | -                        |
| <b>TOTAL</b>         | <b>21,965,460,886</b> | <b>450,307,975</b>       |

(\*) Cash equivalents represent short-term deposits in VND with original maturities of no longer than three months and earn average interest rates ranging from 4.7% to 4.75% p.a. These bank deposits are automatically renewed if the Company does not require to withdraw them on the maturity date.

**5. SHORT-TERM INVESTMENTS**

|              | VND                   |                       |                          |                       |
|--------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|              | <i>Ending balance</i> |                       | <i>Beginning balance</i> |                       |
|              | <i>Cost</i>           | <i>Carrying value</i> | <i>Cost</i>              | <i>Carrying value</i> |
| Term deposit | 40,000,000,000        | 40,000,000,000        | -                        | -                     |
| <b>TOTAL</b> | <b>40,000,000,000</b> | <b>40,000,000,000</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>              |

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 6.3%.

**6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES**

|  | VND                   |                          |
|--|-----------------------|--------------------------|
|  | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
| 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                                  | -                     | 100,528,120              |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>7,500,000,000</b>  | <b>100,716,528,120</b>   |

**7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS**

|  | VND                   |                          |
|--|-----------------------|--------------------------|
|  | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
| Transport Engineering Construction and Business Investment Stock Company 584 | 23,123,909,200        | 23,123,909,200           |
| National General Construction Consulting Joint Stock Company                 | 3,611,111,000         | -                        |
| Royal Yacht Joint Stock Company  | 2,061,000,000         | 2,061,000,000            |
| Other suppliers  | 279,974,100           | 290,000,000              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>29,075,994,300</b> | <b>25,474,909,200</b>    |
| Provision for doubtful advance to suppliers                                  | (25,334,909,200)      | (25,334,909,200)         |

8. SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

|   | VND            |                      |
|---|----------------|----------------------|
|   | Ending balance | Beginning balance    |
| Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company (*) | -              | 1,045,000,000        |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>-</b>       | <b>1,045,000,000</b> |

(\*) Related party (Note 34)

9. OTHER RECEIVABLES

|  | VND                  |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | Ending balance       | Beginning balance    |
| <b>Short term</b>                                |                      |                      |
| Staff advances                                   | 163,686,000          | 8,000,000            |
| Saigon Trading Group – One Member Co.,Ltd        | 1,000,000,000        | 2,000,000,000        |
| Mr Quach Moc Tan                                 | 1,750,000,000        | 1,750,000,000        |
| Sa Tra Dat Thanh Tan Phu Joint Stock Company     | 338,057,396          | 338,057,396          |
| Accrued interest income from bank term deposits  | 383,101,368          | -                    |
| Other receivables from related parties (Note 34) | 700,000,000          | -                    |
| Others   | 3,296,528            | -                    |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>4,338,141,292</b> | <b>4,096,057,396</b> |
| Provision for doubtful receivables               | (2,588,057,396)      | (2,588,057,396)      |

|                                  | VND                |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | Ending balance     | Beginning balance  |
| <b>Long term</b>                 |                    |                    |
| Deposit for land use right lease | 900,000,000        | 900,000,000        |
| Deposit for taxi card            | 5,000,000          | 5,000,000          |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>905,000,000</b> | <b>905,000,000</b> |

## 10. BAD DEBTS

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

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

## 11. INVENTORIES

|                  | Ending balance |           | Beginning balance    |           | VND |
|------------------|----------------|-----------|----------------------|-----------|-----|
|                  | Cost           | Provision | Cost                 | Provision |     |
|                  |                |           |                      |           |     |
| Goods in transit | -              | -         | 1,450,567,520        | -         |     |
| <b>TOTAL</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>  | <b>1,450,567,520</b> | <b>-</b>  |     |

Notes to the Separate financial statements (continued)  
For the fiscal year ended 31 December 2025

## 12. TANGIBLE FIXED ASSETS

|                                  | Buildings<br>and structures | Machinery<br>and equipment | Means of<br>transportation | Management<br>equipment | Total           | VND |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|-----|
| <b>Cost:</b>                     |                             |                            |                            |                         |                 |     |
| Beginning balance                | 13,380,541,459              | 541,135,220                | 8,463,000,000              | 193,682,728             | 22,578,359,407  |     |
| Disposal                         | -                           | -                          | (8,463,000,000)            | -                       | (8,463,000,000) |     |
| Ending balance                   | 13,380,541,459              | 541,135,220                | -                          | 193,682,728             | 14,115,359,407  |     |
| <i>In which:</i>                 |                             |                            |                            |                         |                 |     |
| Fully depreciated                | -                           | 541,135,220                | -                          | 193,682,728             | 734,817,948     |     |
| <b>Accumulated depreciation:</b> |                             |                            |                            |                         |                 |     |
| Beginning balance                | 10,871,689,919              | 541,135,220                | 6,347,250,000              | 193,682,728             | 17,953,757,867  |     |
| Depreciation for the year        | 836,283,840                 | -                          | 179,725,000                | -                       | 1,016,008,840   |     |
| Disposal                         | -                           | -                          | (6,526,975,000)            | -                       | (6,526,975,000) |     |
| Ending balance                   | 11,707,973,759              | 541,135,220                | -                          | 193,682,728             | 12,442,791,707  |     |
| <b>Net carrying amount:</b>      |                             |                            |                            |                         |                 |     |
| Beginning balance                | 2,508,851,540               | -                          | 2,115,750,000              | -                       | 4,624,601,540   |     |
| Ending balance                   | 1,672,567,700               | -                          | -                          | -                       | 1,672,567,700   |     |

**13. INTANGIBLE FIXED ASSETS**

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

**14. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS**

|                            | <i>Ending balance</i>  |                           | <i>Beginning balance</i> |                           |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                            | <i>Cost</i>            | <i>Recoverable amount</i> | <i>Cost</i>              | <i>Recoverable amount</i> |
|                            |                        |                           |                          |                           |
| Social Housing Project (*) | 113,730,756,995        | 113,730,756,995           | 113,574,677,165          | 113,574,677,165           |
| Other projects             | 150,000,000            | 150,000,000               | 150,000,000              | 150,000,000               |
| <b>TOTAL</b>               | <b>113,880,756,995</b> | <b>113,880,756,995</b>    | <b>113,724,677,165</b>   | <b>113,724,677,165</b>    |

- (\*) The Project is located in Phu Huu Ward, Distric 9 (now Long Truong Ward), Ho Chi Minh City, with the Company as the investor pursuant to Decision No. 4518/QD-UBND dated 30 August 2016 issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City ("Investment Approval Decision"). Currently, the Project is behind schedule as the Company is in the process of requesting adjustments to certain contents of the Investment Approval Decision, including: architectural planning indicators (construction density, land use ratio, floor area, building height), total investment amount, product disposal plan (number of apartments for sale, number of apartments for rent, selling price, rental price), as well as the timeline and schedule for project implementation.

**15. INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES**

|   | <i>Ending balance</i>  |                         | <i>Beginning balance</i> |                         |
|---|------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|   | <i>Cost</i>            | <i>Provision</i>        | <i>Cost</i>              | <i>Provision</i>        |
|   |                        |                         |                          |                         |
| Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company         | 132,173,084,000        | -                       | 132,173,084,000          | -                       |
| Tie - Exim Investment Corporation             | 102,259,384,000        | (10,092,019,585)        | 102,259,384,000          | (9,497,690,791)         |
| Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation | 61,500,000,000         | (4,872,358,455)         | 61,500,000,000           | (4,632,296,041)         |
| Exim Real Estate Investment Co.,Ltd           | -                      | -                       | 1,900,000,000            | -                       |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>295,932,468,000</b> | <b>(14,964,378,040)</b> | <b>297,832,468,000</b>   | <b>(14,129,986,832)</b> |

**Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company**

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

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

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

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

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

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

Tie - Exim Investment Joint Stock Company ("Tie - Exim") was approved as the investor of the Commercial – Service – Office and Apartment Project located at 376 Dien Bien Phu Street, Ward 11, District 10 (now Vuon Lai Ward), Ho Chi Minh City ("the Project"), in accordance with Decision No. 6861/QD-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/QD-TTg and Decision 86/2010/QD-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/QD-UBND dated 15 October 2020, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City. As of 31 December 2025, the total investment costs incurred by Tie - Exim in the Project amounted to VND 53,273,453,396.

***Hocmon Industrial Park and Urban Corporation***

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

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

***Exim Real Estate Investment Co., Ltd***

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

**16. PREPAID EXPENSES**

|                        | VND                   |                          |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                        | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
| <b>Short-term</b>      |                       |                          |
| Office repair expenses | -                     | 16,041,665               |
| Tools and supplies     | 3,662,877             | -                        |
| <b>TOTAL</b>           | <u>3,662,877</u>      | <u>16,041,665</u>        |

**Exim Land Corporation**  
Notes to the Separate financial statements (continued)  
For the fiscal year ended 31 December 2025

**PREPAID EXPENSES (continued)**

|   | VND                   |                          |
|---|-----------------------|--------------------------|
|   | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
| <b>Long-term</b>                                      |                       |                          |
| Equipment with low value                              | 44,947,500            | 12,385,979               |
| High-rise Apartment Project (social housing) expenses | 2,414,355,413         | 2,414,355,413            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>2,459,302,913</b>  | <b>2,426,741,392</b>     |

**17. OTHER LONG-TERM ASSETS**

|  | VND                    |                          |
|--|------------------------|--------------------------|
|  | <i>Ending balance</i>  | <i>Beginning balance</i> |
| Land use rights of the 11,021 m <sup>2</sup> plot in Hung Long Commune, Ho Chi Minh City | 157,202,170,967        | 156,563,617,264          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>157,202,170,967</b> | <b>156,563,617,264</b>   |

The investment in the 11,021 m<sup>2</sup> land use rights in Hung Long Commune, Binh Chanh District (now Hung Long Commune), Ho Chi Minh City was transferred to the Company by Ms. Khuong To Hue – Former Chairman of the Board of Directors. The Board of Directors agreed to entrust Ms. Khuong To Hue, and therefore she continued to be listed on the land use right certificates to carry out the investment pursuant to Board Resolution No. 09/2021/QD-BOD dated 16 November 2021, and the Land Use Rights Investment Entrustment Agreement dated 17 November 2021. On 7 March 2025, the Board of Directors issued Resolution No. 04/2025/QD-BOD, deciding to terminate the investment entrustment agreement with Ms. Khuong To Hue and to enter into a new investment entrustment agreement with Mr. Pham Xuan Thang – the current Chairman of the Board of 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.

**18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES**

|   | VND                   |                       |                          |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|   | <i>Ending balance</i> |                       | <i>Beginning balance</i> |                       |
|   | <i>Balance</i>        | <i>Payable amount</i> | <i>Balance</i>           | <i>Payable amount</i> |
| Hoa Dien Project Management and Design Construction Corporation | 150,000,000           | 150,000,000           | 150,000,000              | 150,000,000           |
| Thang Loi Mien Nam Security Co.,Ltd                             | -                     | -                     | 32,400,000               | 32,400,000            |
| Unique L&A Co.,Ltd  | 40,000,000            | 40,000,000            | 40,000,000               | 40,000,000            |
| Other suppliers   | 6,258,000             | 6,258,000             | 50,900,400               | 50,900,400            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>196,258,000</b>    | <b>196,258,000</b>    | <b>273,300,400</b>       | <b>273,300,400</b>    |

## Exim Land Corporation

Notes to the Separate financial statements (continued)

For the fiscal year ended 31 December 2025

## 19. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

|                                  | VND            |                      |
|----------------------------------|----------------|----------------------|
|                                  | Ending balance | Beginning balance    |
| Ly Khuong Investment Corporation | -              | 1,723,273,920        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>-</b>       | <b>1,723,273,920</b> |

## 20. STATUTORY OBLIGATIONS

|                     | VND                  |                      |                          |                   |
|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|
|                     | Beginning balance    | Payable for the year | Payment made in the year | Ending balance    |
| Value added tax     | (1,107,102)          | -                    | -                        | (1,107,102)       |
| Personal income tax | 1,020,690,912        | 1,838,814,092        | (2,797,766,369)          | 61,738,635        |
| Other taxes         | -                    | 21,200,662           | (21,200,662)             | -                 |
| <b>TOTAL</b>        | <b>1,019,583,810</b> | <b>1,860,014,754</b> | <b>(2,818,967,031)</b>   | <b>60,631,533</b> |
| In which:           |                      |                      |                          |                   |
| Payable tax         | 1,020,690,912        |                      |                          | 61,738,635        |
| Tax overpaid (*)    | 1,107,102            |                      |                          | 1,107,102         |

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

## 21. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

|                                      | VND                  |                      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | Ending balance       | Beginning balance    |
| Project expenses in Thu Duc City     | 7,068,326,738        | 7,068,326,738        |
| Land lease expenses                  | -                    | 176,200,000          |
| Accrued expenses for Can Gio project | 467,272,727          | 467,272,727          |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>7,535,599,465</b> | <b>7,711,799,465</b> |

## 22. OTHER PAYABLES

|   | VND                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Ending balance        | Beginning balance     |
| <b>Short-term</b>   |                       |                       |
| Trade union fee   | 105,715,199           | 114,026,481           |
| Ho Chi Minh City University of Agriculture and Forestry (*) | 6,846,226,000         | 6,846,226,000         |
| Exim Real Estate Investment Co.,Ltd                         | -                     | 4,343,188,000         |
| Deposits received   | 261,040,072           | -                     |
| Dividends payable   | 6,495,042,500         | 9,769,057,500         |
| Others  | 80,672,458            | 2,621,199,439         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>13,788,696,229</b> | <b>23,693,697,420</b> |
| <i>In which:</i>  |                       |                       |
| Other payables to related parties                           | (Note 34) -           | 4,664,914,080         |
| Other payables to third parties                             | 13,788,696,229        | 19,028,783,340        |

- (\*) An amount equivalent to 2% of the total land compensation for the Exim Garden residential project in Phu Huu Ward, District 9 (now Long Truong Ward), Ho Chi Minh City is temporarily withheld by the Company to carry out and complete the necessary procedures to ensure the fulfillment of personal income tax obligations arising from the compensation agreement.

|   | VND                      |                       |
|---|--------------------------|-----------------------|
|   | Ending balance           | Beginning balance     |
| <b>Long-term</b>  |                          |                       |
| Deposits received   | 162,764,000              | 302,936,072           |
| Payable for capital contribution to residential land investment in Binh Chanh (*) | 65,444,000,000           | 65,444,000,000        |
| <i>Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company</i>                                      | 43,300,000,000           | 43,300,000,000        |
| <i>Tie - Exim Investment Corporation</i>  | 22,144,000,000           | 22,144,000,000        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>65,606,764,000</b>    | <b>65,746,936,072</b> |
| <i>In which:</i>  |                          |                       |
| Other payables to related parties   | (Note 34) 65,464,000,000 | 65,444,000,000        |
| Other payables to third parties   | 142,764,000              | 302,936,072           |

- (\*) Capital contribution for joint investment in the land use rights of an 11,021 m<sup>2</sup> plot located in Hung Long Commune, Binh Chanh District (now Hung Long Commune), Ho Chi Minh City (Note 17), under Joint Investment Contracts No. 01/2021/HĐHT-EXL-SATRAEXIM dated 17 November 2021, No. 02/2021/HĐHT-EXL-TIEEXIM dated December 10, 2021, and their appendices on changes in investment value. The distribution of profits from the joint investment will be based on the parties' respective investment ratios upon the transfer of the land. In the event the Company decides to develop a project on the land instead of transferring it, the land will be appraised at market value at the time of the project investment decision to determine the profit distribution among the investing parties.

**Exim Land Corporation**

Notes to the Separate financial statements (continued)

For the fiscal year ended 31 December 2025

**23. SHORT-TERM LOANS**

|                            |                  | VND                          |                              |
|----------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|
|                            |                  | <i>Ending balance</i>        | <i>Beginning balance</i>     |
| Loans from related parties | <i>(Note 34)</i> | 32,231,856,000               | 35,931,856,000               |
| Loans from others          |                  | -                            | 10,700,000,000               |
| <b>TOTAL</b>               |                  | <b><u>32,231,856,000</u></b> | <b><u>46,631,856,000</u></b> |

Movements of loans during the period were as follows:

|                                  |  | VND                               |                          |                         |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                  |  | <i>Loans from related parties</i> | <i>Loans from others</i> | <i>Total</i>            |
| Beginning balance                |  | 35,931,856,000                    | 10,700,000,000           | 46,631,856,000          |
| Drawdown from borrowings         |  | 3,300,000,000                     | -                        | 3,300,000,000           |
| Repayment from borrowings        |  | <u>(7,000,000,000)</u>            | <u>(10,700,000,000)</u>  | <u>(17,700,000,000)</u> |
| Ending balance                   |  | <u>32,231,856,000</u>             | -                        | <u>32,231,856,000</u>   |
| <i>Possible repayment amount</i> |  | <i>32,231,856,000</i>             | -                        | <i>32,231,856,000</i>   |

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

**24. BONUS AND WELFARE FUND**

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

|                        |  | VND                    |                      |
|------------------------|--|------------------------|----------------------|
|                        |  | <i>Current year</i>    | <i>Previous year</i> |
| Beginning balance      |  | 3,673,104,902          | 7,807,466,552        |
| Used during the period |  | <u>(3,102,477,112)</u> | <u>(663,852,950)</u> |
| Ending balance         |  | <u>570,627,790</u>     | <u>7,143,613,602</u> |

**Exim Land Corporation**  
Notes to the Separate financial statements (continued)  
For the fiscal year ended 31 December 2025

**25. OWNERS' EQUITY**

**25.1. Increase and decrease in owners' equity**

|                         | Share capital          | Investment and<br>development fund | Other funds<br>belonging<br>to owners' equity | Undistributed<br>earnings | Total                  | VND |
|-------------------------|------------------------|------------------------------------|---|---------------------------|------------------------|-----|
| <b>Previous year</b>    |                        |                                    |   |                           |                        |     |
| Beginning balance       | 469,484,790,000        | 15,302,821,029                     | 4,685,493,852                                 | 21,405,252,407            | 510,878,357,288        |     |
| Net profit for the year | -                      | -                                  | -   | 5,782,902,998             | 5,782,902,998          |     |
| Ending balance          | <u>469,484,790,000</u> | <u>15,302,821,029</u>              | <u>4,685,493,852</u>                          | <u>27,188,155,405</u>     | <u>516,661,260,286</u> |     |
| <b>Current year</b>     |                        |                                    |   |                           |                        |     |
| Beginning balance       | 469,484,790,000        | 15,302,821,029                     | 4,685,493,852                                 | 27,188,155,405            | 516,661,260,286        |     |
| Net loss for the year   | -                      | -                                  | -   | (4,823,289,639)           | (4,823,289,639)        |     |
| Ending balance          | <u>469,484,790,000</u> | <u>15,302,821,029</u>              | <u>4,685,493,852</u>                          | <u>22,364,865,766</u>     | <u>511,837,970,647</u> |     |

**Exim Land Corporation**

Notes to the Separate financial statements (continued)

For the fiscal year ended 31 December 2025

**25.2. Contributed charter capital**

|  | <i>Ending balance</i>  |                          | <i>Beginning balance</i> |                          |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | <i>Ordinary shares</i> | <i>Rate of ownership</i> | <i>Ordinary shares</i>   | <i>Rate of ownership</i> |
| 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                           | 34,176,029             | 72.79%                   | -                        | 0.00%                    |
| Saigon Trading Group –<br>One Member Co.,Ltd | 3,033,720              | 6.46%                    | 3,033,720                | 6.46%                    |
| Others                                       | 9,738,730              | 20.75%                   | 17,623,644               | 37.54%                   |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>46,948,479</b>      | <b>100.00%</b>           | <b>46,948,479</b>        | <b>100.00%</b>           |

**25.3. Shares**

|                           | <i>Shares</i>         |                          |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                           | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
| Authorized shares         | 46,948,479            | 46,948,479               |
| Issued and paid-up shares | 46,948,479            | 46,948,479               |
| <i>Ordinary shares</i>    | 46,948,479            | 46,948,479               |
| Shares in circulation     | 46,948,479            | 46,948,479               |
| <i>Ordinary shares</i>    | 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 entitled to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

**25.4. Funds**

|                                 | <i>VND</i>            |                          |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                 | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
| Investment and development fund | 15,302,821,029        | 15,302,821,029           |
| Other funds                     | 4,685,493,852         | 4,685,493,852            |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>19,988,314,881</b> | <b>19,988,314,881</b>    |

**26. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES**

VND

|   | <i>Current year</i>         | <i>Previous year</i>        |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Sale of merchandise                       | 1,595,624,000               | 2,739,602,864               |
| Rendering of services                     | 3,241,353,196               | 3,412,468,784               |
| <b>TOTAL</b>                              | <b><u>4,836,977,196</u></b> | <b><u>6,152,071,648</u></b> |
| <i>In which:</i>                          |                             |                             |
| <i>Sales to related parties (Note 34)</i> | 2,452,530,994               | 524,018,182                 |
| <i>Sales to others</i>                    | 2,384,446,202               | 5,628,053,466               |

**27. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

VND

|                           | <i>Current year</i>         | <i>Previous year</i>        |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Cost of merchandise sold  | 1,450,567,520               | 2,587,200,006               |
| Cost of services rendered | 2,699,227,683               | 2,947,125,456               |
| <b>TOTAL</b>              | <b><u>4,149,795,203</u></b> | <b><u>5,534,325,462</u></b> |

**28. FINANCE INCOME**

VND

|                                | <i>Current year</i>         | <i>Previous year</i>         |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Interest income                | 2,097,958,434               | 2,084,301                    |
| Gain on sale of investments    | 1,900,000,000               | 2,716,000,000                |
| Dividends, profits distributed | -                           | 15,321,249,000               |
| Other                          | 560,644,384                 | -                            |
| <b>TOTAL</b>                   | <b><u>4,558,602,818</u></b> | <b><u>18,039,333,301</u></b> |

**29. FINANCE EXPENSES**

VND

|   | <i>Current year</i>         | <i>Previous year</i>        |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Interest expenses   | 443,796,163                 | 2,807,630,134               |
| Provision for impairment of investments in other entities | 834,391,208                 | -                           |
| Other   | 19,368,985                  | 135,251,496                 |
| <b>TOTAL</b>  | <b><u>1,297,556,356</u></b> | <b><u>2,942,881,630</u></b> |

**30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

|                           | VND                          |                             |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                           | <i>Current year</i>          | <i>Previous year</i>        |
| Staff expenses            | 7,683,538,768                | 5,904,801,475               |
| Office equipment expenses | 23,909,237                   | 16,260,326                  |
| Fixed asset depreciation  | 376,844,235                  | 1,004,672,617               |
| Taxes, fees and charge    | 3,000,000                    | 3,000,000                   |
| External services         | 2,114,936,420                | 2,511,202,209               |
| Other                     | 160,518,317                  | 180,039,897                 |
| <b>TOTAL</b>              | <b><u>10,362,746,977</u></b> | <b><u>9,619,976,524</u></b> |

**31. OTHER INCOME AND EXPENSES**

|                                | VND                         |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                | <i>Current year</i>         | <i>Previous year</i>        |
| <b>Other income</b>            |                             |                             |
| Gains from disposal of assets  | 1,609,429,545               | -                           |
|                                | <b><u>1,609,429,545</u></b> | <b><u>-</u></b>             |
| <b>Other expenses</b>          |                             |                             |
| Penalty paid                   | (18,200,662)                | (311,318,335)               |
|                                | <b><u>(18,200,662)</u></b>  | <b><u>(311,318,335)</u></b> |
| <b>NET OTHER PROFIT/(LOSS)</b> | <b><u>1,591,228,883</u></b> | <b><u>(311,318,335)</u></b> |

**32. PRODUCTION AND OPERATING COSTS**

|   | VND                          |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | <i>Current year</i>          | <i>Previous year</i>         |
| Raw materials                           | 23,909,237                   | 16,260,326                   |
| Labour costs                            | 7,752,397,318                | 5,904,801,475                |
| Depreciation and amortisation (Note 12) | 1,016,008,840                | 1,706,794,174                |
| Expenses for external services          | 4,262,220,778                | 4,756,206,108                |
| Other expenses                          | 160,518,317                  | 183,039,897                  |
| <b>TOTAL</b>                            | <b><u>13,215,054,490</u></b> | <b><u>12,567,101,980</u></b> |

**33. CORPORATE INCOME TAX**

The Corporate Income Tax ("CIT") rate applicable to the Company for the fiscal year ended 31 December 2025 is 17%, in accordance with the provisions of Clause 3, Article 11 of Decree No. 320/2025/ND-CP issued by the Government on 15 December 2025, providing detailed regulations on a number of articles and measures for the implementation and guidance of the Law on Corporate Income Tax (2024: 20%)

As the Company reported a tax loss for the year ended 31 December 2025, no provision for CIT has been made.

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

**33.1. CIT expense**

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

|  | VND                    |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | <i>Current year</i>    | <i>Previous year</i>   |
| <b>Accounting profit/(loss) before tax</b>                                     | <b>(4,823,289,639)</b> | <b>5,782,902,998</b>   |
| <i>Adjustments to increase (decrease):</i>                                     |                        |                        |
| Penalty  | 18,200,662             | -                      |
| Depreciation expenses exceeding the prescribed level                           | 145,746,506            | 686,300,004            |
| Other non-deductible expenses  | 1,570,003,464          | 311,318,335            |
| Income from business activities not subject to CIT                             | -                      | (15,321,249,000)       |
| Interest expenses carried forward from the previous year                       |                        | (374,338,268)          |
| <b>Taxable profits</b>   | <b>(3,089,339,007)</b> | <b>(8,915,065,931)</b> |
| Remaining loss carried forward to next period without recognizing deferred tax | 3,089,339,007          | 8,915,065,931          |
| <b>Taxable income</b>  | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| CIT rate   | 17%                    | 20%                    |
| <b>CIT expense</b>   | <b>-</b>               | <b>-</b>               |

**33.2. 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.

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

The Company is entitled to carry each individual tax loss forward to offset against taxable profits arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the balance sheet date, the Company has aggregated accumulated tax losses of VND 98,741,878,599 (31 December 2024: VND 95,652,539,592) available for offset against future taxable profits. Details are as follows:

| Originating year | Can be utilized up to |      | Tax loss amount       | VND                       |                          |
|------------------|-----------------------|------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|
|                  |                       |      |                       | Utilized up to 31/12/2025 | Unutilized at 31/12/2025 |
| 2021             | 2026                  | (*)  | 48,711,899,203        | -                         | 48,711,899,203           |
| 2022             | 2027                  | (*)  | 16,957,186,949        | -                         | 16,957,186,949           |
| 2023             | 2028                  | (**) | 21,068,387,509        | -                         | 21,068,387,509           |
| 2024             | 2029                  | (**) | 8,915,065,931         | -                         | 8,915,065,931            |
| 2025             | 2030                  | (**) | 3,089,339,007         | -                         | 3,089,339,007            |
| <b>TOTAL</b>     |                       |      | <b>98,741,878,599</b> | <b>-</b>                  | <b>98,741,878,599</b>    |

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

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

No deferred tax assets were recognised in respect of the remaining VND 98,741,878,599 because future taxable profit cannot be ascertained at this stage.

***Loan interest expenses exceed the prescribed level***

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

| Originating year | Can be utilized up to |  | VND  |                          |
|------------------|-----------------------|--|--|--------------------------|
|                  |                       |  | Undeducted loan interest expenses incurred (*) | Unutilized at 31/12/2025 |
| 2023             | 2028                  |  | 6,042,466,112                                  | (374,338,268)            |
| <b>TOTAL</b>     | <b>(***)</b>          |  | <b>6,042,466,112</b>                           | <b>(374,338,268)</b>     |

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

The Company has not recognized deferred income tax assets for the non-deductible interest expenses amounting to VND 5,668,127,844 due to the inability to estimate the future deductible interest expenses at this time.

92447  
NG T  
NHH  
I TO  
AC  
HỒ C

**34. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES****34.1. Transactions and Balances related parties**

The list of related parties with material transactions and balances with the Company during the year and as of 31 December 2025 is as follows:

| <i>Related parties</i>                        | <i>Relationship</i>   |
|---|---|
| Mr Pham Xuan Thang                            | Chairman of the Board of Directors  |
| Ms Khuong To Hue                              | Chairwoman of the Board of Directors – resigned as of 10 March 2025   |
| Ms Pham Ngoc Bao Han                          | Deputy Chairman of the Board of Directors   |
| Mr Ly Van Nghia                               | Deputy Chairman of the Board of Directors – resigned as of 13 March 2025  |
| Mr Dau Chi Thanh                              | Member of the Board of Directors  |
| Mr Lam Son Dong                               | Member of the Board of Directors  |
| Mr Nguyen Xuan Manh                           | Member of the Board of Directors  |
| Ms Duong Thi Thu Loan                         | Member of the Board of Directors - resigned as of 5 December 2025   |
| Mr Dao Van Nam                                | Member of the Board of Directors - resigned as of 6 February 2025   |
| Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company         | Subsidiary  |
| Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation | Subsidiary  |
| Tie - Exim Investment Corporation             | Subsidiary  |
| Exim Real Estate Investment Co.,Ltd           | Subsidiary  |
| Ms Huynh Cam Chuong                           | Family member of a Board of Directors member  |
| Ly Khuong Investment Corporation              | The Company had a Director - Ms. Khuong To Hue, who also served as the Chairperson of the Company's Board, until 10 March 2025. |
| Dv Investment Nakycy Company Limited          |   |

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

| <i>Related parties</i>                        | <i>Transactions</i>              | <i>Current year</i> | <i>Previous year</i> |
|---|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company         | Office renta                     | 524,400,000         | 524,400,000          |
|   | Lending money                    | 6,800,000,000       | 3,440,000,000        |
|   | Borrowing money                  | 3,600,000,000       | 8,550,000,000        |
|   | Loan granting                    | -                   | 1,045,000,000        |
|   | Interest income                  | 13,313,014          | -                    |
| Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation | Office renta                     | 163,636,364         | 163,636,364          |
|   | Borrowing money                  | 3,300,000,000       | -                    |
|   | Interest expense                 | 56,416,438          | -                    |
| Ly Khuong Investment Corporation              | Sale of goods                    | 1,595,624,000       | 1,913,851,210        |
|   | Office rental                    | 140,000,000         | -                    |
|   | Electricity expenses             | 28,870,630          | -                    |
|   | Advance received for office rent | 20,000,000          | -                    |

**Transactions and Balances related parties (continued)**

| Related parties                      | Transactions       | VND           |               |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
|                                      |                    | Current year  | Previous year |
| Dv Investment Nakycó Company Limited | Disposal of assets | 3,545,454,545 | -             |

During the year, the Board of Directors approved Decision No. 04/2025/QĐ-HĐQT and the Entrustment Agreement dated 07 March 2025 regarding the entrustment to Mr. Pham Xuan Thang – Chairman of the Board of Directors to conduct an investment in land use rights covering an area of 11,021 m<sup>2</sup> in Hung Long Commune, Binh Chanh District (now Hung Long Commune), Ho Chi Minh City (Note 17).

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

| Related parties                               | VND                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Ending balance        | Beginning balance     |
| <b>Short-term loan receivables</b>            |                       |                       |
| Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company         | -                     | 1,045,000,000         |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>-</b>              | <b>1,045,000,000</b>  |
| <b>Other short-term receivables</b>           |                       |                       |
| Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company         | 700,000,000           | -                     |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>700,000,000</b>    | <b>-</b>              |
| <b>Other short-term payables</b>              |                       |                       |
| Exim Real Estate Investment Co.,Ltd           | -                     | 4,343,188,000         |
| Ly Khuong Investment Corporation              | -                     | 261,726,080           |
| Ms Khuong To Hue                              | -                     | 60,000,000            |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>-</b>              | <b>4,664,914,080</b>  |
| <b>Other long-term liabilities</b>            |                       |                       |
| Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company         | 43,300,000,000        | 43,300,000,000        |
| Tie - Exim Investment Corporation             | 22,144,000,000        | 22,144,000,000        |
| Ly Khuong Investment Corporation              | 20,000,000            | -                     |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>65,464,000,000</b> | <b>65,444,000,000</b> |
| <b>Short-term loan</b>                        |                       |                       |
| Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation | 32,231,856,000        | 32,331,856,000        |
| Ms Huynh Cam Chuong                           | -                     | 3,600,000,000         |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>32,231,856,000</b> | <b>35,931,856,000</b> |

Notes to the Separate financial statements (continued)  
For the fiscal year ended 31 December 2025

**34.2. Remuneration of members of the Board of Administration, the Supervisory Board, and the Executive Board**

➤ 2024

| Full name              | Position  | VND                  |                        |                      |
|------------------------|---|----------------------|------------------------|----------------------|
|                        |   | Salary               | Bonus/<br>Remuneration | Total Income         |
| Ms Khuong To Hue       | Chairman of Board of Administration                             | 634,212,000          | 596,510,000            | 1,230,722,000        |
| Mr Ly Van Nghia        | Deputy Chairman of Board of Administration cum General Director | 795,564,000          | 730,970,000            | 1,526,534,000        |
| Mr Dao Van Nam         | Member of Board of Administration cum Deputy General Director   | 603,816,000          | 571,180,000            | 1,174,996,000        |
| Ms Duong Thi Thu Loan  | Member of Board of Administration cum Deputy General Director   | 735,048,000          | 695,540,000            | 1,430,588,000        |
| Mr Lam Son Dong        | Member of Board of Administration                               | -                    | 60,000,000             | 60,000,000           |
| Ms Vo Thi Kieu Loan    | Head of Board of Supervision                                    | -                    | 36,000,000             | 36,000,000           |
| Ms Nguyen Thi Kim Thoa | Member of Board of Supervision                                  | -                    | 36,000,000             | 36,000,000           |
| <b>TOTAL</b>           |   | <b>2,768,640,000</b> | <b>2,726,200,000</b>   | <b>5,494,840,000</b> |

Notes to the Separate financial statements (continued)  
For the fiscal year ended 31 December 2025

**Remuneration of members of the Board of Administration, the Supervisory Board, and the Executive Board (continued)**

➤ 2025

| Full name              | Position  | VND                  |                        |                      |
|------------------------|---|----------------------|------------------------|----------------------|
|                        |   | Salary               | Bonus/<br>Remuneration | Total Income         |
| Mr Pham Xuan Thang     | Chairman of the Board of Directors  | -                    | 55,000,000             | 55,000,000           |
| Ms Khuong To Hue       | Chairwoman of the Board of Directors (resigned as of 10 March 2025)   | 105,702,000          | 512,808,000            | 618,510,000          |
| Ms Pham Ngoc Bao Han   | Deputy Chairman of the Board of Directors   | -                    | 45,000,000             | 45,000,000           |
| Mr Ly Van Nghia        | Deputy Chairman of the Board of Directors (resigned as of 13 March 2025)  | 198,891,000          | 660,376,000            | 859,267,000          |
| Mr Dau Chi Thanh       | General Director (resigned as of 15 March 2025)   | 661,518,000          | 46,000,000             | 707,518,000          |
| Ms Duong Thi Thu Loan  | Member of the Board of Directors cum Deputy General Director  | 747,414,000          | 672,032,000            | 1,419,446,000        |
| Mr Lam Son Dong        | Member of the Board of Directors (resigned as of 5 December 2025)<br>Deputy General Director                                | 563,652,000          | 309,917,500            | 873,569,500          |
| Mr Dao Van Nam         | Member of the Board of Directors (resigned as of 6 February 2025)<br>Deputy General Director (resigned as of 01 April 2025) | 150,954,000          | 527,544,000            | 678,498,000          |
| Mr Nguyen Hai Quynh    | General Director  | 626,508,000          | 13,000,000             | 639,508,000          |
| Ms Tran Thi Khanh Linh | Head of Board of Supervision  | -                    | 16,000,000             | 16,000,000           |
| 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  | -                    | 16,000,000             | 16,000,000           |
| Ms Tran Thi Bao Ngoc   | Member of Board of Supervision  | -                    | 16,000,000             | 16,000,000           |
| Ms Nguyen Thi Kim Thoa | Member of Board of Supervision (resigned on 24 April 2025)  | -                    | 8,000,000              | 8,000,000            |
| Mr Nguyen Xuan Manh    | Member of the Board of Directors  | -                    | 5,000,000              | 5,000,000            |
| <b>TOTAL</b>           |   | <b>3,054,639,000</b> | <b>2,910,677,500</b>   | <b>5,965,316,500</b> |

**35. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES**

The Company is currently the defendant in two (02) civil lawsuits regarding land use right disputes within the low-rise residential area (this portion has been transferred to Lien Lap Investment Business Real Estate Co.,Ltd) and other public land areas belonging to the Residential Project in Phu Huu Ward, District 9 (now Long Truong Ward), Ho Chi Minh City. Specifically: (i) A case initiated by Ms. Truong Thi Nghia, requesting the return of a total area of approximately 3,678 m<sup>2</sup>; and (ii) A case initiated by Ms. Bui Thi Luong, requesting the return of 68 m<sup>2</sup> of land and the opening of a 12 m<sup>2</sup> access path.

**36. COMPARATIVE FIGURES**

The comparative figures as at 1 January 2025 in the separate balance sheet, separate income statement, separate cash flow statement, and the corresponding notes were brought forward from the Company's audited separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024.


**37. SIGNIFICANT EVENTS**

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

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

**38. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE**

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

  
 \_\_\_\_\_  
**Dinh Thi Nhai**  
 Preparer

  
 \_\_\_\_\_  
**Nguyen Anh Tuan**  
 Chief Accountant

  
 \_\_\_\_\_  
**Nguyen Hai Quynh**  
 General Director

Ho Chi Minh City, 23 March 2026