



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: 29/2026/TV-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 hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của công ty Eximland/
Audited consolidated financial statements for 2025 of Eximland Corporation.

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

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

Nơi nhận:/ Recipients:

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

Ngày...*26*...tháng 03 năm 2026

March *26th*, 2026

Người thực hiện công bố thông tin

Person responsible for the information disclosure

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



NGUYỄN HAI QUỲNH

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 - 7
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
7. Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 43



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.

9924
CÔNG
TY
M T
= A
= H

TRỤ SỞ CHÍNH

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong 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 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 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hai Quỳnh

Tổng Giám đốc

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



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC - FAC AUDITING CO., LTD

64/4 Đường DHT 21, Phường Đồng Hưng Thuận, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Tel: (028) 3636 4038 - 3636 4039

www.kiemtoanfac.vn - Email: congty@kiemtoanfac.vn

Số: 092/2025/BCTCHN-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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 8 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Về khả năng thu hồi khoản đầu tư vào Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10 (nay là phường Vườn Lài), Thành phố Hồ Chí Minh.

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 14.2*, 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 Nhóm Công ty đã đầu tư vào Dự án là 49.727.998.850 VND.

Với những tài liệu và thông tin được cung cấp, chúng tôi không thể xác định khả năng Tie - Exim được tiếp tục thực hiện Dự án. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi cũng như mức độ tổn thất (nếu có) của khoản đầu tư vào Dự án này.

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

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 16*, khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất 11.021 m² tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh (nay là xã Hưng Long), Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 156.338.534.603 VND được Nhóm Công ty ủy thác cho Ông Phạm Xuân Thắng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị đầu tư theo Hợp đồng ủy thác đầu tư tài sản là quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 3 năm 2025. Theo đó, Ông Phạm Xuân Thắng đang đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và có trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan đến việc ủy quyền công chứng hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng cho Công ty hoặc bên thứ ba do Công ty chỉ định khi Công ty yêu cầu. Với những tài liệu được cung cấp, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp làm cơ sở đánh giá tổn thất (nếu có) do suy giảm giá trị của khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề nhấn mạnh

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh này.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Nhóm Công ty đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán với ý kiến kiểm toán ngoại trừ về các báo cáo tài chính đó vào ngày 11 tháng 3 năm 2025. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ là do Kiểm toán viên không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến việc đánh giá: (i) khả năng thu hồi khoản đầu tư vào Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10 (nay là phường Vườn Lái), Thành phố Hồ Chí Minh; (ii) tổn thất do suy giảm giá trị của khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh (nay là xã Hưng Long), Thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC



Đỗ Hoàng Chương - Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 2662-2023-099-1

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 23 tháng 03 năm 2026



Văn My My Sa - Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 5924-2023-099-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		139.311.808.655	167.478.601.659
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	25.865.070.800	648.892.423
1 Tiền	111		1.865.070.800	648.892.423
2 Các khoản tương đương tiền	112		24.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		40.000.000.000	-
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	40.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.013.600.276	113.394.461.865
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	7.960.920.000	101.192.568.120
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	30.000.869.962	26.326.984.862
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	8	16.880.214.895	16.703.313.464
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(30.828.404.581)	(30.828.404.581)
IV. Hàng tồn kho	140	10	40.506.570.255	41.957.137.775
1 Hàng tồn kho	141		40.506.570.255	41.957.137.775
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.926.567.324	11.478.109.596
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	35.901.249	59.026.159
2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.889.558.973	11.417.976.335
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	1.107.102	1.107.102

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		521.069.912.530	527.736.836.762
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.498.860.000	8.238.860.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	8	7.498.860.000	8.238.860.000
II. Tài sản cố định	220		1.672.567.700	4.619.819.221
1 Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.672.567.700	4.619.819.221
- Nguyên giá	222		37.250.462.276	45.888.904.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.577.894.576)	(41.269.084.808)
2 Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		72.000.000	72.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	188.626.184.753	193.298.759.234
- Nguyên giá	231		235.414.428.788	235.414.428.788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(46.788.244.035)	(42.115.669.554)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	14	163.608.755.845	163.452.676.015
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	14.1	113.880.756.995	113.724.677.165
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14.2	49.727.998.850	49.727.998.850
V. Tài sản dài hạn khác	260		159.663.544.232	158.126.722.292
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	15	3.325.009.629	2.426.741.392
2 Tài sản dài hạn khác	268	16	156.338.534.603	155.699.980.900
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		660.381.721.185	695.215.438.421

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		106.915.337.064	140.298.777.924
I. Nợ ngắn hạn	310		35.927.573.064	63.891.841.852
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	914.619.681	1.443.203.824
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	-	1.723.273.920
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	2.529.144.099	4.960.423.882
4 Phải trả người lao động	314		588.623.000	935.122.051
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	9.649.016.666	9.825.216.666
6 Phải trả ngắn hạn khác	319	21	14.994.235.429	21.071.109.276
7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	5.500.000.000	18.800.000.000
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	23	1.751.934.189	5.133.492.233
II. Nợ dài hạn	330		70.987.764.000	76.406.936.072
1 Phải trả dài hạn khác	337	21	9.787.764.000	9.706.936.072
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	61.200.000.000	66.700.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		553.466.384.121	554.916.660.497
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	553.466.384.121	554.916.660.497
1 Vốn cổ phần	411	24.1	469.484.790.000	469.484.790.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		469.484.790.000	469.484.790.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418	24.4	17.383.703.981	17.122.740.121
3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	24.4	6.766.376.804	6.508.626.987
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28.737.213.902	30.583.357.261
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.564.729.095	37.643.655.687
- Lỗ kỳ này	421b		(1.827.515.193)	(7.060.298.426)
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		31.094.299.434	31.217.146.128
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		660.381.721.185	695.215.438.421


 Đinh Thị Nhài
 Người lập biểu


 Nguyễn Anh Tuấn
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Hai Quỳnh
 Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	31.151.031.862	31.500.255.284
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25	31.151.031.862	31.500.255.284
4 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	11	26	14.403.617.071	14.134.807.957
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.747.414.791	17.365.447.327
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	2.816.347.010	3.039.463.273
7 Chi phí tài chính	22	28	7.794.723.251	10.469.946.530
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.261.674.413	10.334.695.034
8 Chi phí bán hàng	25		92.272.800	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	12.944.067.116	12.686.702.389
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.267.301.366)	(2.751.738.319)
11 Thu nhập khác	31	30	3.602.854.864	2.136.600.000
12 Chi phí khác	32	30	1.948.481.914	3.902.767.546
13 Lợi nhuận khác	40	30	1.654.372.950	(1.766.167.546)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		387.071.584	(4.517.905.865)
15 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32.1	1.396.193.606	1.777.762.889
16 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	60		(1.009.122.022)	(6.295.668.754)
17 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		(875.885.728)	(6.352.716.388)
18 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(133.236.294)	57.047.634
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	(27)	(142)
20 Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	34	(27)	(142)

Đinh Thị Nhài

Đinh Thị Nhài
Người lập biểu

Nguyễn Anh Tuấn

Nguyễn Anh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Hai Quỳnh
Nguyễn Hai Quỳnh
Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Lợi nhuận trước thuế	01		387.071.584	(4.517.905.865)
2 Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	11, 13.1	5.688.583.321	5.918.361.130
- Các khoản dự phòng	03		-	(737.577.055)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.367.396.218)	(3.280.808)
- Chi phí lãi vay	06	28	7.261.674.413	10.334.695.034
- Các khoản điều chỉnh khác	07	27	(560.644.384)	-
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.409.288.716	10.994.292.436
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(3.596.037.022)	70.664.899.024
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		1.294.487.690	(9.251.743.662)
- Giảm các khoản phải trả	11		(7.795.290.523)	(4.703.699.907)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(875.143.327)	19.272.959
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.261.674.413)	(10.517.095.034)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(2.777.746.354)	(2.186.078.569)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	27	560.644.384	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.416.077.215)	(6.272.341.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(15.457.548.064)	48.747.505.297
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2.113.417.201)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		3.900.000.000	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.000.000.000)	(11.500.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	23.680.072.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(97.000.000.000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		96.864.957.718	6.600.000.000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.982.783.723	3.280.808
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		62.747.741.441	(80.330.064.393)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33	22	-	72.500.000.000
2 Tiền trả nợ gốc vay	34	22	(18.800.000.000)	(40.900.000.000)
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.274.015.000)	(120.369.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.074.015.000)	31.479.631.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		25.216.178.377	(102.928.096)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	648.892.423	751.820.519
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	25.865.070.800	648.892.423


 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 HỢP NHẤT

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 Nhóm Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư của từng dự án. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 25 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 22 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 hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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

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

- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.2. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho

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

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

3.3. Các khoản phải thu

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

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

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6. Khấu hao và hao mòn

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

- | | |
|----------------------------|-----------|
| • Nhà cửa và vật kiến trúc | 16 năm |
| • Máy móc và thiết bị | 4 - 7 năm |
| • Phương tiện vận tải | 10 năm |
| • Thiết bị quản lý | 4 năm |
| • Logo công ty | 4 năm |

3.7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8. Chi phí đi vay

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

3.9. Chi phí trả trước

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

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

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 khi ghi nhận doanh thu liên quan đến dự án.

3.10. Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

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

3.11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12. Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ Đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi*

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

- *Các Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

3.13. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư

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

3.14. Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.15. Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16. Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.128.274	16.208.124
Tiền gửi ngân hàng	1.857.942.526	632.684.299
Các khoản tương đương tiền (*)	24.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	25.865.070.800	648.892.423

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất bình quân khoảng từ 4,1% đến 4,75% một năm. Các khoản tiền gửi có kỳ hạn này sẽ được tự động gia hạn nếu Nhóm Công ty không yêu cầu tắt toán tại ngày đáo hạn.

5. ĐẦU TƯ NĂM 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	-	-
TỔNG CỘNG	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Phòng Giao dịch Nguyễn Thái Bình có thời hạn 06 tháng, hưởng lãi suất 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
Các đối tượng khác	460.920.000	576.568.120
TỔNG CỘNG	7.960.920.000	101.192.568.120
Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi	(277.000.000)	(277.000.000)

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
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại dịch vụ An Lạc Tân	700.000.000	700.000.000
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	504.849.762	442.075.662
TỔNG CỘNG	30.000.869.962	26.326.984.862
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(26.061.309.200)	(26.061.309.200)

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	166.686.000	8.000.000
Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến Thiết Thành phố Hồ Chí Minh	10.589.647.718	10.589.647.718
Ông Quách Mộc Tân	1.750.000.000	1.750.000.000
Công ty Cổ phần Sa Tra Đất Thành Tân Phú	1.455.998.258	1.455.998.258
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	1.000.000.000	2.000.000.000
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	383.101.368	110.182.465
Các đối tượng khác	1.534.781.551	789.485.023
TỔNG CỘNG	16.880.214.895	16.703.313.464
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.490.095.381)	(4.490.095.381)

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	905.280.000	1.645.280.000
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (*)	6.593.580.000	6.593.580.000
TỔNG CỘNG	7.498.860.000	8.238.860.000

- (*) Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim (là công ty con) ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) nhằm đảm bảo thực hiện Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10 (nay là phường Vườn Lài), Thành phố Hồ Chí Minh.

9. NỢ XẤU

Đối tượng nợ (**)	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584	23.123.909.200	-	23.123.909.200	-
Công ty Cổ phần Du thuyền Hoàng Gia	2.061.000.000	-	2.061.000.000	-
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	1.000.000.000	500.000.000	2.000.000.000	1.500.000.000
Các đối tượng khác	5.143.495.381	-	5.143.495.381	-
TỔNG CỘNG	31.328.404.581	500.000.000	32.328.404.581	1.500.000.000

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

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	-	-	1.450.567.520	-
Dự án Bà Điểm - Hóc Môn (*)	40.506.570.255	-	40.506.570.255	-
TỔNG CỘNG	40.506.570.255	-	41.957.137.775	-

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Số đầu năm	13.380.541.459	23.173.938.089	9.140.741.753	193.682.728	45.888.904.029
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.463.000.000)	-	(8.463.000.000)
Giảm khác	-	-	(175.441.753)	-	(175.441.753)
Số cuối năm	13.380.541.459	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	37.250.462.276
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	23.869.920.817
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	10.871.689.919	23.173.938.089	7.029.774.072	193.682.728	41.269.084.808
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)
Giảm khác	-	-	(180.224.072)	-	(180.224.072)
Số cuối năm	11.707.973.759	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	35.577.894.576
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	2.508.851.540	-	2.110.967.681	-	4.619.819.221
Số cuối năm	1.672.567.700	-	-	-	1.672.567.700

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê	(Thuyết minh số 13.1)	188.626.184.753	114.507.917.048
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá		-	78.790.842.186
TỔNG CỘNG		188.626.184.753	193.298.759.234

13.1. Bất động sản đầu tư cho thuê

				VND
	Nhà cửa (*)	Quyền sử dụng đất (*)	Căn hộ	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	104.581.038.395	52.042.548.207	-	156.623.586.602
Tăng do chuyển mục đích sử dụng	-	-	78.790.842.186	78.790.842.186
Số cuối năm	<u>104.581.038.395</u>	<u>52.042.548.207</u>	<u>78.790.842.186</u>	<u>235.414.428.788</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	42.115.669.554	-	-	42.115.669.554
Khấu hao trong năm	3.899.987.351	-	772.587.130	4.672.574.481
Số cuối năm	<u>46.015.656.905</u>	<u>-</u>	<u>772.587.130</u>	<u>46.788.244.035</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>62.465.368.841</u>	<u>52.042.548.207</u>	<u>-</u>	<u>114.507.917.048</u>
Số cuối năm	<u>58.565.381.490</u>	<u>52.042.548.207</u>	<u>78.018.255.056</u>	<u>188.626.184.753</u>

Bất động sản đầu tư cho thuê là cao ốc Satra Exim, số 163 Phan Đăng Lưu, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh và 09 căn hộ tầng trệt tại Dự án Khu nhà ở Xã hội, Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc (The Western Capital) tại số 116 Lý Chiêu Hoàng, phường Bình Phú, Thành Phố Hồ Chí Minh.

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

(*) Tầng lửng, tầng 2, tầng 3 của cao ốc Satra Exim được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (*Thuyết minh số 22*).

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

14.1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở 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
TỔNG CỘNG	113.880.756.995	113.880.756.995	113.724.677.165	113.724.677.165

- (*) 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.

14.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ	49.727.998.850	49.727.998.850
TỔNG CỘNG	49.727.998.850	49.727.998.850

Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (sau đây gọi tắt là "Tie - Exim") đã được chấp thuận là Chủ đầu tư của Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10 (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 Nhóm Công ty đã đầu tư vào Dự án là 49.727.998.850 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	16.041.665
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.662.877	-
Chi phí bảo hiểm	32.238.372	42.984.494
TỔNG CỘNG	35.901.249	59.026.159

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
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
Chi phí bảo trì căn hộ	839.780.790	-
Chi phí trả trước khác	25.925.926	-
TỔNG CỘNG	3.325.009.629	2.426.741.392

16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quyền sử dụng đất của khu đất 11.021 m ² tại xã Hưng Long, Thành phố Hồ Chí Minh	156.338.534.603	155.699.980.900
TỔNG CỘNG	156.338.534.603	155.699.980.900

Khoản đầu tư vào quyền sử dụng đất 11.021 m² 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.

17. 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
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV	438.821.600	438.821.600	835.852.646	835.852.646
Công ty Cổ phần Xây dựng Thiết kế và Quản lý dự án Hoa Điền	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản Nhà Xanh SMG	194.128.072	194.128.072	208.359.877	208.359.877
Phải trả đối tượng khác	131.670.009	131.670.009	248.991.301	248.991.301
TỔNG CỘNG	914.619.681	914.619.681	1.443.203.824	1.443.203.824

18. 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
TỔNG CỘNG	-	1.723.273.920

(*) Bên liên quan (Thuyết minh số 33).

19. 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 doanh nghiệp	3.792.207.825	1.396.193.606	(2.777.746.354)	2.410.655.077
Thuế Thu nhập cá nhân	1.161.437.558	2.038.728.528	(3.105.565.952)	94.600.134
Các loại thuế khác	6.778.499	65.372.789	(48.262.400)	23.888.888
TỔNG CỘNG	4.959.316.780	3.500.294.923	(5.931.574.706)	2.528.036.997
Trong đó:				
Thuế phải nộp	4.960.423.882			2.529.144.099
Thuế nộp thừa (*)	1.107.102			1.107.102

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ 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
Tiền thuê đất phải trả	2.113.417.201	2.113.417.201
Chi phí trích trước dự án Cần Giờ	467.272.727	467.272.727
TỔNG CỘNG	9.649.016.666	9.825.216.666

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	105.715.199	114.026.481
Nhận ký quỹ, ký cược	508.540.072	-
Trường Đại học Nông Lâm (*)	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	6.726.956.140	10.000.971.140
Các khoản phải trả, phải nộp khác	806.798.018	4.109.885.655
TỔNG CỘNG	14.994.235.429	21.071.109.276
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	-	426.396.080
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	14.994.235.429	20.644.713.196

(*) Khoản tiền tương ứng 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án khu nhà ở Exim Garden tại phường Phú Hữu, 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
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.787.764.000	9.706.936.072
TỔNG CỘNG	9.787.764.000	9.706.936.072
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	20.000.000	-
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	9.767.764.000	9.706.936.072

22. VAY

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn			
Vay bên liên quan	(Thuyết minh số 33)	-	3.600.000.000
Vay đối tượng khác		-	10.700.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả		5.500.000.000	4.500.000.000
TỔNG CỘNG		5.500.000.000	18.800.000.000

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn			
Vay ngân hàng		61.200.000.000	66.700.000.000
TỔNG CỘNG		61.200.000.000	66.700.000.000

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

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	18.800.000.000	66.700.000.000	85.500.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	(18.800.000.000)	-	(18.800.000.000)
Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
Số cuối năm	5.500.000.000	61.200.000.000	66.700.000.000
Số có khả năng trả nợ	5.500.000.000	61.200.000.000	66.700.000.000

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

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

Hạn mức tín dụng	20.000.000.000 VND
Lãi suất cho vay	Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất tại ngày 31/12/2025 là 10,43%/năm.
Thời hạn vay	120 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên.
Mục đích vay	Bù đắp tiền đầu tư 5 sản thương mại cao ốc Satra Exim tại 163 Phan Đăng Lưu, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tài sản đảm bảo	Bất động sản là 03 sản thương mại dịch vụ (tầng lửng, tầng 2, tầng 3) thuộc cao ốc Satra Exim tại số 163 Phan Đăng Lưu, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh.
Số dư cuối kỳ	2.000.000.000 VND

VAY (TIẾP THEO)

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

Hạn mức tín dụng	68.200.000.000 VND
Lãi suất cho vay	Lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Lãi suất tại ngày 31/12/2025 là 9,4%/năm.
Thời hạn vay	120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân.
Mục đích vay	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 09 căn hộ tầng trệt tại Dự án Khu nhà ở Xã hội, Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc (The Western Capital) tại số 116 Lý Chiêu Hoàng, phường Bình Phú, Thành Phố Hồ Chí Minh.
Tài sản đảm bảo	Bất động sản là 03 sản thương mại dịch vụ (tầng lửng, tầng 2, tầng 3) thuộc cao ốc Satra Exim tại số 163 Phan Đăng Lưu, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh.
Số dư cuối kỳ	64.700.000.000 VND
TỔNG CỘNG	<u>66.700.000.000 VND</u>
Trong đó	
Vay dài hạn đến hạn trả	5.500.000.000 VND
Vay dài hạn	61.200.000.000 VND

23. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.133.492.233	9.708.495.973
Trích lập trong năm	395.965.468	291.357.310
Sử dụng trong năm	<u>(3.777.523.512)</u>	<u>(4.866.361.050)</u>
Số cuối năm	<u>1.751.934.189</u>	<u>5.133.492.233</u>

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	469.484.790.000	16.914.627.757	6.300.514.623	37.308.461.441	31.337.331.494	561.345.725.315
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(6.352.716.388)	57.047.634	(6.295.668.754)
Trích lập quỹ trong năm	-	208.112.364	208.112.364	(707.582.038)	-	(291.357.310)
Chia lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(177.233.000)	(177.233.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	335.194.246	-	335.194.246
Số cuối năm	469.484.790.000	17.122.740.121	6.508.626.987	30.583.357.261	31.217.146.128	554.916.660.497
Năm nay						
Số đầu năm	469.484.790.000	17.122.740.121	6.508.626.987	30.583.357.261	31.217.146.128	554.916.660.497
Lỗ trong năm	-	-	-	(875.885.728)	(133.236.294)	(1.009.122.022)
Trích lập quỹ trong năm	-	279.891.019	279.891.019	(951.629.465)	(4.118.041)	(395.965.468)
Giảm do chấm dứt hợp nhất công ty con	-	-	-	-	(45.188.886)	(45.188.886)
Điều chỉnh khác	-	(18.927.159)	(22.141.202)	(18.628.166)	59.696.527	-
Số cuối năm	469.484.790.000	17.383.703.981	6.766.376.804	28.737.213.902	31.094.299.434	553.466.384.121

24.2. 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 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%
TỔNG CỘNG	46.948.479	100,00%	46.948.479	100,00%

24.3. 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.

24.4. Quỹ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư và phát triển	17.383.703.981	17.122.740.121
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ)	6.766.376.804	6.508.626.987
TỔNG CỘNG	24.150.080.785	23.631.367.108

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản	27.002.091.030	26.216.220.000
Doanh thu bán hàng hóa	1.595.624.000	2.739.602.864
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.553.316.832	2.544.432.420
TỔNG CỘNG	<u>31.151.031.862</u>	<u>31.500.255.284</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	27.002.091.030	26.216.220.000
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	4.984.154.086	4.211.566.956

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê bất động sản	10.565.401.473	9.338.059.550
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.450.567.520	2.587.200.006
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.387.648.078	2.947.125.456
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(737.577.055)
TỔNG CỘNG	<u>14.403.617.071</u>	<u>14.134.807.957</u>

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	2.255.702.626	323.463.273
Lãi bán các chứng khoán kinh doanh	-	2.716.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	560.644.384	-
TỔNG CỘNG	<u>2.816.347.010</u>	<u>3.039.463.273</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.261.674.413	10.334.695.034
Lỗ thanh lý công ty con	502.518.272	-
Chi phí tài chính khác	30.530.566	135.251.496
TỔNG CỘNG	<u>7.794.723.251</u>	<u>10.469.946.530</u>

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	9.608.859.293	7.720.968.651
Chi phí đồ dùng văn phòng	23.909.237	-
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	376.844.235	1.004.672.617
Thuế, phí và lệ phí	18.778.499	17.778.499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.755.157.535	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	160.518.317	3.943.282.622
TỔNG CỘNG	<u>12.944.067.116</u>	<u>12.686.702.389</u>

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	1.609.429.545	-
Thu từ dịch vụ giữ xe	1.925.400.000	2.136.600.000
Thu nhập khác	68.025.319	-
	<u>3.602.854.864</u>	<u>2.136.600.000</u>
Chi phí khác		
Chi phí dịch vụ giữ xe	(1.925.400.000)	(2.136.600.000)
Các khoản tiền phạt	(23.081.914)	(1.617.694.209)
Chi phí khác	-	(148.473.337)
	<u>(1.948.481.914)</u>	<u>(3.902.767.546)</u>
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	<u>1.654.372.950</u>	<u>(1.766.167.546)</u>

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	394.254.188	16.260.326
Chi phí nhân công	9.307.372.892	7.720.968.651
Chi phí khấu hao tài sản cố định (Thuyết minh số 11 và số 13.1)	5.688.583.321	5.918.361.130
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.033.529.034	11.149.710.876
Các chi phí khác	812.645.153	166.586.412
TỔNG CỘNG	<u>27.236.384.588</u>	<u>24.971.887.395</u>

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Mức thuế suất Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") Nhóm 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%).

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

32.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	387.071.584	(4.517.905.865)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	1.158.835.122	2.364.986.905
Chi phí không được trừ khác	1.738.831.884	1.364.951.988
Chi phí lãi vay được chuyển sang từ năm trước	-	(374.338.268)
Ảnh hưởng do điều chỉnh hợp nhất	1.276.610.144	-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	4.561.348.734	(1.162.305.240)
Lỗ chuyển sang kỳ sau không ghi nhận thuế hoãn lại	3.651.554.832	10.198.403.390
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(147.283.707)
Thu nhập tính thuế	8.212.903.566	8.888.814.443
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	17%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.396.193.606	1.777.762.889

32.2. Thuế TNDN hiện hành

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

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

Lỗ tính thuế chuyển sang năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 100.753.931.486 VND (31 tháng 12 năm 2024: 97.102.376.654 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh lỗ	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2021	2026	48.716.333.257	-	48.716.333.257
2022	2027	16.962.936.375	-	16.962.936.375
2023	2028	22.289.273.247	-	22.289.273.247
2024	2029	9.133.833.775	-	9.133.833.775
2025	2030	3.651.554.832	-	3.651.554.832
TỔNG CỘNG	(*)	100.753.931.486	-	100.753.931.486

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

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 100.753.931.486 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Năm phát sinh chi phí lãi vay	Có thể chuyển chi phí lãi vay đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ phát sinh (*)	Chi phí lãi vay đã chuyển đến ngày 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
2024	2029	2.364.986.905	-	2.364.986.905
2025	2030	1.158.835.122	-	1.158.835.122
TỔNG CỘNG		9.566.288.139	(374.338.268)	9.191.949.871

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

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay chưa được trừ trị giá 9.191.949.871 VND do không thể dự tính được chi phí lãi vay sẽ chuyển trong tương lai tại thời điểm này.

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

33.1. 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 Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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
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
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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	Bán hàng hóa	1.595.624.000	-
	Cho thuê văn phòng	30.000.000	-
	Điện sử dụng	6.896.630	-
	Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng	20.000.000	-
Công ty TNHH MTV 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 m² tại xã Hưng Long, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 16).

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền ngắn hạn	-	1.723.273.920
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	-	1.723.273.920
TỔNG CỘNG		
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	-	261.726.080
Ông Lý Văn Nghĩa	-	104.670.000
Bà Khương Tố Huệ	-	60.000.000
TỔNG CỘNG	-	426.396.080
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Lý Khương	20.000.000	-
TỔNG CỘNG	20.000.000	-
Vay		
Bà Huỳnh Cẩm Chương	-	3.600.000.000
TỔNG CỘNG	-	3.600.000.000



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Mẫu số B09-DN/HN

33.2. 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	Thưởng/Thù lao	Tổng thu nhập
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	799.970.000	1.595.534.000
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	764.540.000	1.499.588.000
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên Hội đồng Quản trị	393.408.000	399.268.000	792.676.000
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
TỔNG CỘNG		3.162.048.000	3.203.468.000	6.365.516.000

VND

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Mẫu số B09-DN/HN

> Năm 2025

Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Thường/Thù lao	Tổng thu nhập
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	208.038.000	65.000.000	273.038.000
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	710.376.000	909.267.000
Ông Đậu Chí 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 kiêm Phó Tổng Giám đốc	747.414.000	772.032.000	1.519.446.000
Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	662.004.000	462.701.000	1.124.705.000
Ông Đào Văn Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 06/02/2025); Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/04/2025)	150.954.000	527.544.000	678.498.000
Ông Nguyễn Xuân Mạnh	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	5.000.000	5.000.000
Ông Nguyễn Hai Quỳnh	Tổng Giám đốc	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
TỔNG CỘNG		3.361.029.000	3.233.461.000	6.594.490.000

VND

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</i>		
Lãi sau thuế (VND)	(875.885.728)	(6.352.716.388)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(395.965.468)	(291.357.310)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(1.271.851.196)	(6.644.073.698)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	46.948.479	46.948.479
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(27)	(142)

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim 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 m²; và (ii) vụ việc do bà Bùi Thị Lương khởi kiện, yêu cầu hoàn trả 68 m² đất và mở lối đi diện tích 12 m². 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 hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được mang sang từ báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

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:

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

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 hợp nhất của Nhóm Công ty.


Đinh Thị Nhài
Người lập biểu


Nguyễn Anh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Hai Quỳnh
Tổng Giám đốc

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



Exim Land Corporation

Audited Consolidated 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 - 7
4. Consolidated Balance sheet	8 - 10
5. Consolidated Income statement	11
6. Consolidated Cash flow statement	12 - 13
7. Notes to the Consolidated Financial statements	14 - 43



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 non-residential buildings;
- Construction of non-residential buildings;
- Construction of railway infrastructure;
- Construction of road infrastructure;
- Construction of electrical infrastructure;
- Construction of water supply and drainage systems;
- Construction of telecommunications and communication infrastructure;
- Construction of other public utility works;
- Construction of other civil engineering works;
- Installation of electrical systems;
- Demolition works;
- Site preparation.

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
Tax code : 0 3 0 5 3 2 3 2 9 1

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 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 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	reappointed on 24 April 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.



REPORT OF BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of Exim Land Corporation (hereinafter referred to as "the Company") is pleased to present its report and the Consolidated financial statements of the Company and subsidiaries (hereinafter referred to as "the Corporate group") for the year ended 31 December 2025.

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

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

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

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

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

STATEMENT BY THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors does hereby state that, in its opinion, the accompanying Consolidated financial statements give a true and fair view of the financial position of the Corporate group as at 31 December 2025, and of the results of its operations and its 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 Consolidated financial statements.

For and on behalf of the Board of General Directors



Nguyen Hai Quynh

General Director

Ho Chi Minh City, 23 March 2026



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC - FAC AUDITING CO., LTD

64/4 Đường ĐHT 21, Phường Đông Hưng Thuận, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Tel: (028) 3636 4038 - 3636 4039

www.kiemtoanfac.vn - Email: congty@kiemtoanfac.vn

No: 092/2025/BCTCHN-FAC

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying Consolidated financial statements of Exim Land Corporation and subsidiaries (referred to as "the Corporate group") as prepared on 23 March 2026 and set out on pages 8 to 43, which comprise the Consolidated balance sheet as at 31 December 2025, and the Consolidated income statement and the Consolidated 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 Consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as the Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation and presentation of the Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated financial statements of the Corporate group are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Consolidated 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 Consolidated financial statements of the Corporate group 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 Corporate group'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 overall presentation of the Consolidated financial statements.

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

0599
CÔNG
TY
KIỂM
TOÁN
FAC
HỒ CHÍ MINH

Independent Auditors' Report (continued)

Basis for Qualified opinion

- *Regarding the recoverability of the investment in the Commercial - Service - Office and Apartment Project located at No. 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10 (now Vuon Lai Ward), Ho Chi Minh City*

As presented in Note 14.2, Tie - Exim Investment Joint Stock Company ("Tie - Exim") was approved as the Investor of the Commercial - Service - Office and Apartment Project at No. 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10 (now Vuon Lai Ward), Ho Chi Minh City (the "Project") under Decision No. 6861/QD-UBND dated 10 December 2015 by the People's Committee of Ho Chi Minh City, with a project implementation period of two (02) years from the approval date. On 15 November 2017, Tie - Exim submitted Official Letter No. 12/2017/CV.TIEEXIM to the People's Committee and the Department of Construction of Ho Chi Minh City to request an extension for the Project implementation, as the Construction Permit had not been issued due to incomplete procedures regarding the Land Use Right 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 Project's Land Use Right Certificate) to hand over the Project site to the Land Fund Development Center in accordance with Land Acquisition Decision No. 3864/QD-UBND dated 15 October 2020 by the People's Committee of Ho Chi Minh City. As of 31 December 2025, the total cost invested in the Project by the Group amounted to VND 49,727,998,850.

Based on the provided documents and information, we are unable to determine the possibility of Tie - Exim continuing to implement the Project. Consequently, we do not have a sufficient basis to assess the recoverability as well as the extent of loss (if any) regarding the investment in this Project.

- *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 16, the investment in land use rights covering an area of 11,021 m² in Hung Long Commune, Binh Chanh District (now Hung Long Commune), Ho Chi Minh City, with a value of VND 156,338,534,603, is being entrusted by the Group 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

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying Consolidated financial statements do not present fairly, in all material respects, of the consolidated financial position of Exim Land Corporation and subsidiaries as at 31 December 2025, and of the consolidated results of its operations and its consolidated 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 Consolidated financial statements.

Emphasis of Matter

We would like to draw attention to Note No. 10 to the consolidated financial statements, regarding the land parcels at the Urban Residential Area Project in Ba Diem Commune, Hoc Mon District (now Ba Diem Commune), Ho Chi Minh City, which were transferred to Hoc Mon Industrial Park - Urban Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as "Hocin") from households and individuals. To date, the procedures for updating the title transfer to Hocin on these Land Use Right Certificates have not been completed; furthermore, the majority of the relevant Land Use Right Certificates have also expired.

Our qualified audit opinion is not modified in respect of this emphasis of matter.

2447
GT
HH
TOA
C
O CV

Independent Auditors' Report (continued)

Other Matter

The consolidated financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024 of the Group were audited by another audit firm, which issued a qualified 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 recoverability of the investment in the Commercial - Service - Office and Apartment Project at 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10 (now Vuon Lai Ward), Ho Chi Minh City; (ii) the impairment loss of the investment in land use rights in Hung Long Commune, Binh Chanh District (now Hung Long Commune), 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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Van My My Sa".

Van My My Sa - Auditor

Audit Practicing Registration Certificate

No. 5924-2023-099-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET


As at 31 December 2025

Currency: VND


ASSETS	Code	Notes	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
A. CURRENT ASSETS	100		139,311,808,655	167,478,601,659
I. Cash and cash equivalents	110	4	25,865,070,800	648,892,423
1 Cash	111		1,865,070,800	648,892,423
2 Cash equivalents	112		24,000,000,000	-
II. Short-term investments	120		40,000,000,000	-
1 Held- to-maturity investments	123	5	40,000,000,000	-
III. Current accounts receivable	130		24,013,600,276	113,394,461,865
1 Short-term trade receivables	131	6	7,960,920,000	101,192,568,120
2 Short-term advances to suppliers	132	7	30,000,869,962	26,326,984,862
3 Other short-term receivables	136	8	16,880,214,895	16,703,313,464
4 Provision for doubtful short-term receivables	137	9	(30,828,404,581)	(30,828,404,581)
IV. Inventories	140	10	40,506,570,255	41,957,137,775
1 Inventories	141		40,506,570,255	41,957,137,775
V. Other current assets	150		8,926,567,324	11,478,109,596
1 Short-term prepaid expenses	151	15	35,901,249	59,026,159
2 Value-added tax deductible	152		8,889,558,973	11,417,976,335
3 Tax and other receivables from the State	153	19	1,107,102	1,107,102

ASSETS	Code	Notes	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
B. NON-CURRENT ASSETS	200		521,069,912,530	527,736,836,762
I. Long-term receivables	210		7,498,860,000	8,238,860,000
1 Other long-term receivables	216	8	7,498,860,000	8,238,860,000
II. Fixed assets	220		1,672,567,700	4,619,819,221
1 Tangible fixed assets	221	11	1,672,567,700	4,619,819,221
- Cost	222		37,250,462,276	45,888,904,029
- Accumulated depreciation	223		(35,577,894,576)	(41,269,084,808)
2 Intangible fixed assets	227	12	-	-
- Cost	228		72,000,000	72,000,000
- Accumulated depreciation	229		(72,000,000)	(72,000,000)
III. Investment properties	230	13	188,626,184,753	193,298,759,234
- Cost	231		235,414,428,788	235,414,428,788
- Accumulated depreciation	232		(46,788,244,035)	(42,115,669,554)
IV. Long-term assets in progress	240	14	163,608,755,845	163,452,676,015
1 Long-term work-in-process	241	14.1	113,880,756,995	113,724,677,165
2 Construction in progress	242	14.2	49,727,998,850	49,727,998,850
V. Other long-term assets	260		159,663,544,232	158,126,722,292
1 Long-term prepaid expenses	261	15	3,325,009,629	2,426,741,392
2 Other long-term assets	268	16	156,338,534,603	155,699,980,900
TOTAL ASSETS	270		<u>660,381,721,185</u>	<u>695,215,438,421</u>

RESOURCES	Code	Notes	Ending balance	Beginning balance
C. LIABILITIES	300		106,915,337,064	140,298,777,924
I. Current liabilities	310		35,927,573,064	63,891,841,852
1 Short-term trade payables	311	17	914,619,681	1,443,203,824
2 Short-term advances from customers	312	18	-	1,723,273,920
3 Taxes and other payables to the State	313	19	2,529,144,099	4,960,423,882
4 Payables to employees	314		588,623,000	935,122,051
5 Short-term accrued expenses	315	20	9,649,016,666	9,825,216,666
6 Other short-term payables	319	21	14,994,235,429	21,071,109,276
7 Short-term loan and finance lease	320	22	5,500,000,000	18,800,000,000
8 Bonus and welfare fund	322	23	1,751,934,189	5,133,492,233
II. Non-current liabilities	330		70,987,764,000	76,406,936,072
1 Other long-term liabilities	337	21	9,787,764,000	9,706,936,072
2 Long-term loans and finance lease	338	22	61,200,000,000	66,700,000,000
D. OWNERS' EQUITY	400		553,466,384,121	554,916,660,497
I. Capital	410	24	553,466,384,121	554,916,660,497
1 Share capital	411	24.1	469,484,790,000	469,484,790,000
- Shares with voting rights	411a		469,484,790,000	469,484,790,000
2 Investment and development fund	418	24.4	17,383,703,981	17,122,740,121
3 Other funds belonging to owners' equity	420	24.4	6,766,376,804	6,508,626,987
4 Undistributed earnings	421		28,737,213,902	30,583,357,261
- Undistributed earnings of prior period	421a		30,564,729,095	37,643,655,687
- Losses of current year	421b		(1,827,515,193)	(7,060,298,426)
5 Non-controlling interests	429		31,094,299,434	31,217,146,128
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	440		660,381,721,185	695,215,438,421


Dinh Thi Nhai
Preparer


Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant


Nguyen Hai Quynh
General Director

Ho Chi Minh City, 23 March 2026





CONSOLIDATED 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	25	31,151,031,862	31,500,255,284
2 Deductions	02		-	-
3 Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	25	31,151,031,862	31,500,255,284
4 Cost of goods sold and services rendered	11	26	14,403,617,071	14,134,807,957
5 Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		16,747,414,791	17,365,447,327
6 Finance income	21	27	2,816,347,010	3,039,463,273
7 Finance expenses	22	28	7,794,723,251	10,469,946,530
- In which: Interest expenses	23		7,261,674,413	10,334,695,034
8 Selling expenses	25		92,272,800	-
9 General and administrative expenses	26	29	12,944,067,116	12,686,702,389
10 Operating loss	30		(1,267,301,366)	(2,751,738,319)
11 Other income	31	30	3,602,854,864	2,136,600,000
12 Other expenses	32	30	1,948,481,914	3,902,767,546
13 Other profit/(loss)	40	30	1,654,372,950	(1,766,167,546)
14 Accounting profit/(loss) before tax	50		387,071,584	(4,517,905,865)
15 Current corporate income tax expense	51	32.1	1,396,193,606	1,777,762,889
16 Net loss after tax	60		(1,009,122,022)	(6,295,668,754)
17 Post-tax profits attributable to parent company	61		(875,885,728)	(6,352,716,388)
18 Post-tax profits attributable to non-controlling interests	62		(133,236,294)	57,047,634
19 Basic earnings per share	70	34	(27)	(142)
20 Diluted earnings per share	71	34	(27)	(142)


Dinh Thi Nhai
Preparer


Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant


Nguyen Hai Quynh
General Director

Ho Chi Minh City, 23 March 2026

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

Currency: VND

ITEMS	Code	Notes	Current year	Previous year
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1 Profit/(loss) before tax	01		387,071,584	(4,517,905,865)
2 Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment property	02	11, 13.1	5,688,583,321	5,918,361,130
- Reversal of provision	03		-	(737,577,055)
- Profits from investing activities	05		(3,367,396,218)	(3,280,808)
- Interest expenses	06	28	7,261,674,413	10,334,695,034
- Other adjustments	07	27	(560,644,384)	-
3 Operating profit before changes in working capital	08		9,409,288,716	10,994,292,436
- (Increase)/decrease in receivables	09		(3,596,037,022)	70,664,899,024
- (Increase)/decrease in inventories	10		1,294,487,690	(9,251,743,662)
- Decrease in payables	11		(7,795,290,523)	(4,703,699,907)
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(875,143,327)	19,272,959
- Interest paid	14		(7,261,674,413)	(10,517,095,034)
- Corporate income tax paid	15	19	(2,777,746,354)	(2,186,078,569)
- Other cash inflows from operating activities	16	27	560,644,384	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(4,416,077,215)	(6,272,341,950)
Net cash flows from/(used in) operating activities	20		(15,457,548,064)	48,747,505,297
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1 Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	(2,113,417,201)
2 Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		3,900,000,000	-
3 Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(40,000,000,000)	(11,500,000,000)
4 Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		-	23,680,072,000
5 Payments for investments in other entities	25		-	(97,000,000,000)
6 Proceeds from sale of investments in other entities	26		96,864,957,718	6,600,000,000
7 Cash receipts from interests, dividends and profits shared	27		1,982,783,723	3,280,808
Net cash flows from/(used in) investing activities	30		62,747,741,441	(80,330,064,393)

ITEMS	Code	Notes	Current year	Previous year
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1 Drawdown of borrowings	33	22	-	72,500,000,000
2 Repayment of borrowings	34	22	(18,800,000,000)	(40,900,000,000)
3 Dividends paid/Profit distributed	36		(3,274,015,000)	(120,369,000)
Net cash flows from/(used in) financing activities	40		(22,074,015,000)	31,479,631,000
Net increase/(decrease) in cash for the year	50		25,216,178,377	(102,928,096)
Cash and cash equivalents at beginning of year	60	4	648,892,423	751,820,519
Cash and cash equivalents at end of year	70	4	25,865,070,800	648,892,423



Dinh Thi Nhai
 Preparer



Nguyen Anh Tuan
 Chief Accountant



Nguyen Hai Quynh
 General Director



Ho Chi Minh City, 23 March 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED 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 Street, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

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

- Real estate business, land use rights owned, used, or leased by the owner or user
- Real estate consultancy, brokerage, auction services; auction of land use rights;
- Architectural activities and related technical
- Installation of water supply and drainage sys
- Installation of other building systems;
- Finishing works of construction projects;
- Other specialized construction activities;
- Wholesale of other construction materials at
- Other remaining business support services r
- Preschool education;
- Kindergarten education;
- Primary education;
- Advertising activities;
- Specialized design activities;
- Short-term accommodation services;
- Restaurants and mobile food service activiti
- Wired telecommunications activities;
- Wireless telecommunications services;
- Temporary employment services;
- Provision and management of human resou
- Construction of non-residential buildings;
- Construction of non-residential buildings;
- Construction of railway infrastructure;
- Construction of road infrastructure;
- Construction of electrical infrastructure;
- Construction of water supply and drainage s
- Construction of telecommunications and cor
- Construction of other public utility works;

CORPORATE INFORMATION (CONTINUED)

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

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

The number of the Company's employees as at 31 December 2025 is 25 people (as at 31 December 2024 is 22 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 Street, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.	Real estate trading and development	99.85%
Hoc mon Industrial Park and Urban Corporation	179EF Cach Mang Thang Tam Street, Ban Co Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.	Real estate trading and development	65.86%

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

The Consolidated financial statements of the Corporate group expressed in Vietnam dong ("VND"), are presented under the guidance of Circular No. 202/2014/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014, are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System 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

Accounting standards and system (cont)

- Decision No. 100/2005/QĐ-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

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

2.2. Applied accounting documentation system

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

2.3. Fiscal year

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

2.4. Accounting currency

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

2.5. Consolidation base

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

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

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

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

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

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

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

Cash comprise cash on hand and cash in banks.

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

3.2. Inventories

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

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

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

Construction in progress – real estate for sale

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

Provision for obsolete inventories

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

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

3.3. Receivables

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

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

3.4. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

3.5. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

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

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

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

3.6. Depreciation and amortisation

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

- | | |
|----------------------------|-------------|
| • Buildings and structures | 16 years |
| • Machinery and equipment | 4 - 7 years |
| • Means of transportation | 10 years |
| • Management equipment | 4 years |
| • Company Logo | 4 years |

3.7. Investment properties

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

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

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

- | | |
|-------------------|-----------------|
| • Land use rights | non-depreciable |
| • Buildings | 25 years |
| • Apartment | 35 years |

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

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

3.8. Borrowing costs

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

3.9. Prepaid expenses

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

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

3.10. Investments***Held-to-maturity investments***

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

Loan receivables

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

3.11. Payables and accruals

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

3.12. Appropriation of net profits

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

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company's net profit as proposed by the Board of 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 Corporate group's expansion of its operation or of in-depth investment.

- ***Bonus and welfare fund***

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

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

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

3.13. Revenue recognition

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

Sale of goods

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

Interest

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

Rental income

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

Income from the transfer of investments

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

3.14. Taxation

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

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

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

3.15. Earnings per share

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

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

3.16. Related parties

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

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

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	7,128,274	16,208,124
Cash at banks	1,857,942,526	632,684,299
Cash equivalents (*)	24,000,000,000	-
TOTAL	25,865,070,800	648,892,423

(*) Cash equivalents represent short-term deposits in Vietnam Dong with original maturities of not more than three months, earning an average interest rate ranging from 4.1% to 4.75% per annum. These term deposits are automatically renewed if the Group does not request settlement on the maturity date.

5. SHORT-TERM INVESTMENTS

	VND			
	Ending balance		Beginning balance	
	Cost	Carrying value	Cost	Carrying value
Term deposit	40,000,000,000	40,000,000,000	-	-
TOTAL	40,000,000,000	40,000,000,000	-	-

Held-to-maturity investments deposits in Orient Commercial Joint Stock Bank – Nguyen Thai Binh Branch with a term a term of 6 months, earning interest at an annual rate of 6.3%.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
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	460,920,000	576,568,120
TOTAL	7,960,920,000	101,192,568,120
Provision for doubtful short-term trade receivables	(277,000,000)	(277,000,000)

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
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
An Lac Tan Real Estate Development, Construction, Trade and Service Co.,Ltd	700,000,000	700,000,000
Other suppliers	504,849,762	442,075,662
TOTAL	30,000,869,962	26,326,984,862
Provision for doubtful advance to suppliers	(26,061,309,200)	(26,061,309,200)

8. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short term		
Staff advances	166,686,000	8,000,000
Ho Chi Minh City Lottery Company Limited	10,589,647,718	10,589,647,718
Mr Quach Moc Tan	1,750,000,000	1,750,000,000
Sa Tra Dat Thanh Tan Phu Joint Stock Company	1,455,998,258	1,455,998,258
Saigon Trading Group – One Member Co.,Ltd	1,000,000,000	2,000,000,000
Accrued interest income from bank term deposits	383,101,368	110,182,465
Others	1,534,781,551	789,485,023
TOTAL	16,880,214,895	16,703,313,464
Provision for doubtful short-term receivables	(4,490,095,381)	(4,490,095,381)

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Long term		
Deposit, mortgages or collaterals	905,280,000	1,645,280,000
Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment (*)	6,593,580,000	6,593,580,000
TOTAL	7,498,860,000	8,238,860,000

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

9. BAD DEBTS

	VND			
Debtor (*)	Ending balance		Beginning balance	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
Transport Engineering Construction and Business Investment Stock Company 584	23,123,909,200	-	23,123,909,200	-
Royal Yacht Joint Stock Company	2,061,000,000	-	2,061,000,000	-
Saigon Trading Group – One Member Co.,Ltd	1,000,000,000	500,000,000	2,000,000,000	1,500,000,000
Others	5,143,495,381	-	5,143,495,381	-
TOTAL	31,328,404,581	500,000,000	32,328,404,581	1,500,000,000

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

10. INVENTORIES

	VND			
	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>
Goods in transit	-	-	1,450,567,520	-
Ba Diem - Hoc Mon Project	40,506,570,255	-	40,506,570,255	-
TOTAL	40,506,570,255	-	41,957,137,775	-

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

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

Exim Land Corporation

Notes to the Consolidated financial statements (continued)

For the fiscal year ended 31 December 2025

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Management equipment	VND Total
Cost:					
Beginning balance	13,380,541,459	23,173,938,089	9,140,741,753	193,682,728	45,888,904,029
Disposal	-	-	(8,463,000,000)	-	(8,463,000,000)
Other decreases	-	-	(175,441,753)	-	(175,441,753)
Ending balance	<u>13,380,541,459</u>	<u>23,173,938,089</u>	<u>502,300,000</u>	<u>193,682,728</u>	<u>37,250,462,276</u>
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	-	23,173,938,089	502,300,000	193,682,728	23,869,920,817
Accumulated depreciation:					
Beginning balance	10,871,689,919	23,173,938,089	7,029,774,072	193,682,728	41,269,084,808
Depreciation for the year	836,283,840	-	179,725,000	-	1,016,008,840
Disposal	-	-	(6,526,975,000)	-	(6,526,975,000)
Other decreases	-	-	(180,224,072)	-	(180,224,072)
Ending balance	<u>11,707,973,759</u>	<u>23,173,938,089</u>	<u>502,300,000</u>	<u>193,682,728</u>	<u>35,577,894,576</u>
Net carrying amount:					
Beginning balance	2,508,851,540	-	2,110,967,681	-	4,619,819,221
Ending balance	<u>1,672,567,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,672,567,700</u>

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

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

13. INVESTMENT PROPERTIES

		Ending balance	Beginning balance
Investment property for rent	(Note 13.1)	188,626,184,753	114,507,917,048
Investment property for capital appreciation		-	78,790,842,186
TOTAL		188,626,184,753	193,298,759,234

13.1. Investment property for rent

	Buildings (*)	Land use rights (*)	Apartments	Total
Cost:				
Beginning balance	104,581,038,395	52,042,548,207	-	156,623,586,602
Increase due to change of land use purpose	-	-	78,790,842,186	78,790,842,186
Ending balance	<u>104,581,038,395</u>	<u>52,042,548,207</u>	<u>78,790,842,186</u>	<u>235,414,428,788</u>
Accumulated depreciation:				
Beginning balance	42,115,669,554	-	-	42,115,669,554
Depreciation for the year	3,899,987,351	-	772,587,130	4,672,574,481
Ending balance	<u>46,015,656,905</u>	<u>-</u>	<u>772,587,130</u>	<u>46,788,244,035</u>
Net carrying amount:				
Beginning balance	<u>62,465,368,841</u>	<u>52,042,548,207</u>	<u>-</u>	<u>114,507,917,048</u>
Ending balance	<u>58,565,381,490</u>	<u>52,042,548,207</u>	<u>78,018,255,056</u>	<u>188,626,184,753</u>

Investment properties for lease include the Satra Exim Building at 163 Phan Dang Luu, Cau Kieu Ward, Ho Chi Minh City, and 09 ground-floor apartments at the Social Housing and Commercial Housing Project - Van Gia Phuc (The Western Capital) at 116 Ly Chieu Hoang, Binh Phu Ward, Ho Chi Minh City.

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

- (*) The mezzanine, 2nd floor, and 3rd floor of the Satra Exim Building are pledged as collateral for a long-term loan at Orient Commercial Joint Stock Bank (OCB) - District 4 Branch (Note 22).

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

	<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
TOTAL	113,880,756,995	113,880,756,995	113,724,677,165	113,724,677,165

- (*) The Project is located in Phu Huu Ward, District 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

14.2. Construction in progress

	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
Construction costs of the Commercial, Service, Office, and Apartment Project	49,727,998,850	49,727,998,850	49,727,998,850	49,727,998,850
TOTAL	49,727,998,850	49,727,998,850	49,727,998,850	49,727,998,850

Tie - Exim Investment Corporation ("Tie - Exim") was approved as the investor of the Commercial – Service – Office and Apartment Project located at 376 Dien Bien Phu Street, Ward 11, District 10 (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 the Group cost invested in the Project amounted to VND 49,727,998,850.

15. PREPAID EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Office repair expenses	-	16,041,665
Tools and supplies	3,662,877	-
Insurance expenses	32,238,372	42,984,494
TOTAL	35,901,249	59,026,159

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Long-term		
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
Apartment maintenance costs	839,780,790	-
Other	25,925,926	-
TOTAL	3,325,009,629	2,426,741,392

16. OTHER LONG-TERM ASSETS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Land use rights of the 11,021 m ² plot in Hung Long Commune, Ho Chi Minh City	156,338,534,603	155,699,980,900
TOTAL	156,338,534,603	155,699,980,900

The investment in the 11,021 m² 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.

17. 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>
Saigon Trading Group – One Member Co.,Ltd	438,821,600	438,821,600	835,852,646	835,852,646
Hoa Dien Project Management and Design Construction Corporation	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Nha Xanh Sng Real Estate Management Service Corporation	194,128,072	194,128,072	208,359,877	208,359,877
Other suppliers	131,670,009	131,670,009	248,991,301	248,991,301
TOTAL	914,619,681	914,619,681	1,443,203,824	1,443,203,824

18. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

VND

		<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Ly Khuong Investment Corporation	(*)	-	1,723,273,920
TOTAL		-	1,723,273,920

(*) Related parties (Note 33).

19. STATUTORY OBLIGATIONS

VND

	<i>Beginning balance</i>	<i>Payable for the year</i>	<i>Payment made in the year</i>	<i>Ending balance</i>
Value added tax	(1,107,102)	-	-	(1,107,102)
Corporate income tax	3,792,207,825	1,396,193,606	(2,777,746,354)	2,410,655,077
Personal income tax	1,161,437,558	2,038,728,528	(3,105,565,952)	94,600,134
Other taxes	6,778,499	65,372,789	(48,262,400)	23,888,888
TOTAL	4,959,316,780	3,500,294,923	(5,931,574,706)	2,528,036,997

In which:

<i>Payable tax</i>	4,960,423,882	2,529,144,099
<i>Tax overpaid (*)</i>	1,107,102	1,107,102

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

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

20. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Project expenses in Thu Duc City	7,068,326,738	7,068,326,738
Rental expenses	-	176,200,000
Land rent payable	2,113,417,201	2,113,417,201
Accrued expenses for Can Gio project	467,272,727	467,272,727
TOTAL	<u>9,649,016,666</u>	<u>9,825,216,666</u>

21. OTHER PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Trade union fee	105,715,199	114,026,481
Deposits received	508,540,072	-
Ho Chi Minh City University of Agriculture and Forestry (*)	6,846,226,000	6,846,226,000
Dividends payable	6,726,956,140	10,000,971,140
Others	806,798,018	4,109,885,655
TOTAL	<u>14,994,235,429</u>	<u>21,071,109,276</u>
<i>In which:</i>		
Other payables to related parties (Note 33)	-	426,396,080
Other payables to third parties	14,994,235,429	20,644,713,196

- (*) 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
Long-term		
Deposits received	9,787,764,000	9,706,936,072
TOTAL	<u>9,787,764,000</u>	<u>9,706,936,072</u>
<i>In which:</i>		
Other payables to related parties (Note 33)	20,000,000	-
Other payables to third parties	9,767,764,000	9,706,936,072

22. LOANS

		VND	
		Ending balance	Beginning balance
Short-term loans			
Loans from related parties	(Note 33)	-	3,600,000,000
Loans from others		-	10,700,000,000
Current portion of long term financial lease		5,500,000,000	4,500,000,000
TOTAL		5,500,000,000	18,800,000,000

		VND	
		Ending balance	Beginning balance
Long-term loans			
Loans from banks		61,200,000,000	66,700,000,000
TOTAL		61,200,000,000	66,700,000,000

Movements of loans during the period were as follows:

			VND
	Short-term loans	Long-term loans	Total
Beginning balance	18,800,000,000	66,700,000,000	85,500,000,000
Repayment from borrowings	(18,800,000,000)	-	(18,800,000,000)
Transfer of current portion of long-term loans	5,500,000,000	(5,500,000,000)	-
Ending balance	5,500,000,000	61,200,000,000	66,700,000,000
Possible repayment amount	5,500,000,000	61,200,000,000	66,700,000,000

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

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

Credit limit	20,000,000,000 VND
Interest rate	The interest rate is adjusted quarterly. The interest rate as at 31 December 2025 is 10.43% per annum
Loan term	120 months from the date of the first drawdown
Purpose of loan	To offset the investment in five commercial floors of Satra Exim Building at 163 Phan Dang Luu Street, Cau Kieu Ward, Ho Chi Minh City
Collateral	The real estate properties consist of 03 commercial and service floors (mezzanine, 2nd floor, and 3rd floor) within the Satra Exim Building at 163 Phan Dang Luu, Cau Kieu Ward, Ho Chi Minh City.
Ending balance	2,000,000,000 VND

LOANS (CONTINUED)**➤ Loan Agreement No. ST23043776/2023/NTB/HĐTD-CB-DN dated 26 December 2023**

Credit limit	68,200,000,000 VND
Interest rate	The interest rate is adjusted quarterly. The interest rate as at 31 December 2025 is 9.4% per annum
Loan term	120 months from the day following the disbursement date
Purpose of loan	Payment for the acquisition of 09 ground-floor apartments at the Social Housing and Commercial Housing Project - Van Gia Phuc (The Western Capital) at 116 Ly Chieu Hoang, Binh Phu Ward, Ho Chi Minh City.
Collateral	The real estate properties consist of 03 commercial and service floors (mezzanine, 2nd floor, and 3rd floor) within the Satra Exim Building at 163 Phan Dang Luu, Cau Kieu Ward, Ho Chi Minh City.
Ending balance	64,700,000,000 VND
TOTAL	<u>66,700,000,000 VND</u>
In which:	
<i>Current portion</i>	5,500,000,000 VND
<i>Non-current portion</i>	61,200,000,000 VND

23. BONUS AND WELFARE FUND

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

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	5,133,492,233	9,708,495,973
Provision made during the year	395,965,468	291,357,310
Provision utilized during the year	<u>(3,777,523,512)</u>	<u>(4,866,361,050)</u>
Ending balance	<u>1,751,934,189</u>	<u>5,133,492,233</u>

Exim Land Corporation

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

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

	Share capital	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Non-controlling interests	Total
						VND
Previous year						
Beginning balance	469,484,790,000	16,914,627,757	6,300,514,623	37,308,461,441	31,337,331,494	561,345,725,315
Net loss for the year	-	-	-	(6,352,716,388)	57,047,634	(6,295,668,754)
Provision made during the year	-	208,112,364	208,112,364	(707,582,038)	-	(291,357,310)
Dividends declared	-	-	-	-	(177,233,000)	(177,233,000)
Other adjustments	-	-	-	335,194,246	-	335,194,246
Ending balance	469,484,790,000	17,122,740,121	6,508,626,987	30,583,357,261	31,217,146,128	554,916,660,497
Current year						
Beginning balance	469,484,790,000	17,122,740,121	6,508,626,987	30,583,357,261	31,217,146,128	554,916,660,497
Net loss for the year	-	-	-	(875,885,728)	(133,236,294)	(1,009,122,022)
Provision made during the year	-	279,891,019	279,891,019	(951,629,465)	(4,118,041)	(395,965,468)
Decrease due to deconsolidation of a subsidiary	-	-	-	-	(45,188,886)	(45,188,886)
Other adjustments	-	(18,927,159)	(22,141,202)	(18,628,166)	59,696,527	-
Ending balance	469,484,790,000	17,383,703,981	6,766,376,804	28,737,213,902	31,094,299,434	553,466,384,121

Exim Land Corporation

Notes to the Consolidated financial statements (continued)

For the fiscal year ended 31 December 2025

24.2. 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 – 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%
TOTAL	46,948,479	100.00%	46,948,479	100.00%

24.3. 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.

24.4. Funds

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Investment and development fund	17,383,703,981	17,122,740,121
Other funds	6,766,376,804	6,508,626,987
TOTAL	24,150,080,785	23,631,367,108

25. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Leasing of investment properties	27,002,091,030	26,216,220,000
Sale of merchandise	1,595,624,000	2,739,602,864
Rendering of services	2,553,316,832	2,544,432,420
TOTAL	<u>31,151,031,862</u>	<u>31,500,255,284</u>

Revenue and expense relating to investment properties

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Rental income from investment properties	27,002,091,030	26,216,220,000
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	4,984,154,086	4,211,566,956

26. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Cost of leasing of investment properties	10,565,401,473	9,338,059,550
Cost of merchandise sold	1,450,567,520	2,587,200,006
Cost of services rendered	2,387,648,078	2,947,125,456
Reversal of provision for inventory devaluation	-	(737,577,055)
TOTAL	<u>14,403,617,071</u>	<u>14,134,807,957</u>

27. FINANCE INCOME

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest income	2,255,702,626	323,463,273
Gain from disposal of investments	-	2,716,000,000
Other	560,644,384	-
TOTAL	<u>2,816,347,010</u>	<u>3,039,463,273</u>

28. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest expenses	7,261,674,413	10,334,695,034
Loss on disposal of a subsidiary	502,518,272	-
Other	30,530,566	135,251,496
TOTAL	<u>7,794,723,251</u>	<u>10,469,946,530</u>

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Staff expenses	9,608,859,293	7,720,968,651
Office equipment expenses	23,909,237	-
Fixed asset depreciation	376,844,235	1,004,672,617
Taxes, fees and charge	18,778,499	17,778,499
External services	2,755,157,535	-
Other	160,518,317	3,943,282,622
TOTAL	<u>12,944,067,116</u>	<u>12,686,702,389</u>

30. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Other income		
Gains from disposal of assets	1,609,429,545	-
Rendering of parking services	1,925,400,000	2,136,600,000
Other	68,025,319	-
	<u>3,602,854,864</u>	<u>2,136,600,000</u>
Other expenses		
Cost of rendering of parking services	(1,925,400,000)	(2,136,600,000)
Penalty paid	(23,081,914)	(1,617,694,209)
Other	-	(148,473,337)
	<u>(1,948,481,914)</u>	<u>(3,902,767,546)</u>
NET OTHER PROFIT/(LOSS)	<u>1,654,372,950</u>	<u>(1,766,167,546)</u>

31. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Raw materials	394,254,188	16,260,326
Labour costs	9,307,372,892	7,720,968,651
Depreciation and amortisation	5,688,583,321	5,918,361,130
Expenses for external services	11,033,529,034	11,149,710,876
Other expenses	812,645,153	166,586,412
TOTAL	<u>27,236,384,588</u>	<u>24,971,887,395</u>

(Note 11 and Note 13.1)

32. CORPORATE INCOME TAX

The Corporate Income Tax ("CIT") rate applicable to the Group 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%)

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

32.1. CIT expense

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

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Accounting profit/(loss) before tax	387,071,584	(4,517,905,865)
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>		
Non-deductible interest expense in accordance with decree No. 132/2020/ND-CP	1,158,835,122	2,364,986,905
Other non-deductible expenses	1,738,831,884	1,364,951,988
Interest expenses carried forward from the previous year	-	(374,338,268)
Effect of consolidation adjustments	1,276,610,144	-
Taxable profits	4,561,348,734	(1,162,305,240)
Remaining loss carried forward to next period without recognizing deferred tax	3,651,554,832	10,198,403,390
Loss carried forward to current period	-	(147,283,707)
Taxable income	8,212,903,566	8,888,814,443
CIT rate	17%	20%
CIT expense	1,396,193,606	1,777,762,889

32.2. Current tax

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

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

The Corporate group is entitled to carry each individual tax loss forward to offset against taxable profits arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the balance sheet date, the Corporate group has aggregated accumulated tax losses of 100,753,931,486 VND (31 December 2024: VND 97,102,376,654) 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	48,716,333,257	-	48,716,333,257
2022	2027	16,962,936,375	-	16,962,936,375
2023	2028	22,289,273,247	-	22,289,273,247
2024	2029	9,133,833,775	-	9,133,833,775
2025	2030	3,651,554,832	-	3,651,554,832
TOTAL	(*)	100,753,931,486	-	100,753,931,486

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

No deferred tax assets were recognised in respect of the remaining VND 100,753,931,486 because future taxable profit cannot be ascertained at this stage.

Loan interest expenses exceed the prescribed level

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

Originating year	Can be utilized up to	Undeducted loan interest expenses incurred (*)	VND	
			Utilized up to 31/12/2025	Unutilized at 31/12/2025
2023	2028	6,042,466,112	(374,338,268)	5,668,127,844
2024	2029	2,364,986,905	-	2,364,986,905
2025	2030	1,158,835,122	-	1,158,835,122
TOTAL		9,566,288,139	(374,338,268)	9,191,949,871

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

The Corporate group has not recognized deferred income tax assets for the non-deductible interest expenses amounting to VND 9,191,949,871 due to the inability to estimate the future deductible interest expenses at this time.

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

The list of related parties that had significant transactions and balances with the Corporate group during the 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
Ms Duong Thi Thu Loan	Member of the Board of Directors
Mr Dao Van Nam	Member of the Board of Directors - resigned as of 6 February 2025
Ms Huynh Cam Chuong	Family member of a Board of Directors member
Ly Khuong Investment Corporation Dv Investment Nakycy Co.,Ltd	The Company had a Director - Ms. Khuong To Hue, who also served as the Chairperson of the Company's Board, until 10 March 2025.

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>
Ly Khuong Investment Corporation	Sale of goods	1,595,624,000	-
	Office rental	30,000,000	-
	Electricity expenses	6,896,630	-
	Receipt of office rental deposits	20,000,000	-
Dv Investment Nakycy Co.,Ltd	Disposal of assets	3,545,454,545	-

During the year, the Board of Directors approved Decision No. 04/2025/QD-HDQT 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 m² in Hung Long Commune, Binh Chanh District (now Hung Long Commune), Ho Chi Minh City (Note 16).

Transactions and Balances related parties (continued)

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

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
<i>Related parties</i>		
Short-term advances from customers	-	1,723,273,920
Ly Khuong Investment Corporation	-	1,723,273,920
TOTAL		
Other payables		
Ly Khuong Investment Corporation	-	261,726,080
Mr Ly Van Nghia	-	104,670,000
Ms Khuong To Hue	-	60,000,000
TOTAL	-	426,396,080
Other long-term liabilities		
Ly Khuong Investment Corporation	20,000,000	-
TOTAL	20,000,000	-
Loans		
Ms Huynh Cam Chuong	-	3,600,000,000
TOTAL	-	3,600,000,000



Exim Land Corporation

Notes to the Consolidated financial statements (continued)

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

➤ 2024

Full name	Position	VND		
		Salary	Bonus/ Remuneration	Total Income
Ms Khuong To Hue	Chairman of the Board of Directors	634,212,000	596,510,000	1,230,722,000
Mr Ly Van Nghia	Deputy Chairman of Board of Directors cum General Director	795,564,000	799,970,000	1,595,534,000
Mr Dao Van Nam	Member of Board of Directors cum Deputy General Director	603,816,000	571,160,000	1,174,996,000
Ms Duong Thi Thu Loan	Member of Board of Directors cum Deputy General Director	735,048,000	764,540,000	1,499,588,000
Mr Lam Son Dong	Member of Board of Directors	393,408,000	399,268,000	792,676,000
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
TOTAL		3,162,048,000	3,203,468,000	6,365,516,000

Exim Land Corporation

Notes to the Consolidated financial statements (continued)

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

> 2025

Full name	Position	Salary	Bonus/ Remuneration	Total Income	VND
Mr Pham Xuan Thang	Chairman of Board of Directors	-	55,000,000	55,000,000	
Ms Khuong To Hue	Chairman of Board of Directors (resigned on 10 March 2025)	105,702,000	512,808,000	618,510,000	
Ms Pham Ngoc Bao Han	Deputy Chairman of Board of Directors	208,038,000	65,000,000	273,038,000	
Mr Ly Van Nghia	Deputy Chairman of the Board of Directors (resigned as of 13 March 2025)	198,891,000	710,376,000	909,267,000	
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 Board of Directors cum Deputy General Director	747,414,000	772,032,000	1,519,446,000	
Mr Lam Son Dong	Member of Board of Directors cum Deputy General Director	662,004,000	462,701,000	1,124,705,000	
Mr Dao Van Nam	Member of the Board of Directors (resigned as of 6 February 2025)	150,954,000	527,544,000	678,498,000	
Mr Nguyen Xuan Manh	Deputy General Director (resigned as of 01 April 2025)	-	5,000,000	5,000,000	
Mr Nguyen Hai Quynh	Member of Board of Directors	626,508,000	13,000,000	639,508,000	
Ms Tran Thi Khanh Linh	General Director	-	16,000,000	16,000,000	
Ms Vo Thi Kieu Loan	Head of Board of Supervision	-	8,000,000	8,000,000	
Mr Nguyen Hong Phong	Head of Board of Supervision (resigned on 24 April 2025)	-	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	
TOTAL		3,361,029,000	3,233,461,000	6,594,490,000	

34. EARNINGS PER SHARE

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<i>Basic/Diluted Earnings per Share</i>		
Loss after tax (VND)	(875,885,728)	(6,352,716,388)
Distribution to bonus and welfare fund (VND)	(395,965,468)	(291,357,310)
Loss after tax attributable to ordinary shareholders (VND)	(1,271,851,196)	(6,644,073,698)
Weighted average number of ordinary shares in circulation	46,948,479	46,948,479
(VND/share)	(27)	(142)

35. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Exim Land Corporation 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 m²; and (ii) A case initiated by Ms. Bui Thi Luong, requesting the return of 68 \$m² of land and the opening of a 12 m² access path.

36. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures as at 01 January 2025 in the consolidated balance sheet, the consolidated income statement, and the consolidated cash flow statement are carried forward from the Group's audited consolidated 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 Directors	7,829,244	16.68%	20/02/2025
Mr Ly Van Nghia - Deputy Chairman of the Board of Directors	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 Consolidated financial statements of the Corporate group



Dinh Thi Nhai
Preparer



Nguyen Anh Tuan
Chief Accountant



Nguyen Hai Quynh
General Director

Ho Chi Minh City, 23 March 2026

