



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
EXIMLAND CORPORATION
179EF CMT8, P.Bàn Cờ, TP.HCM
179EF Cách Mạng Tháng Tám St, Ward Ban Co,
Ho Chi Minh City
Số/ No: 109/2025/ĐV-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 5, quận 3, TP.HCM.

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

Điện thoại/Phone: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

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

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

Điện thoại (di động)/ Mobile phone: 0934468799

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

- **Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2025 của công ty Eximland/ Eximland Corporation 's separate financial report for the third quarter of 2025.**

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

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

Ngày 15 tháng 10 năm 2025

October 15th, 2025

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên

(As above)

- Ban TGD

(The Board of Directors)

- Lưu HCNS

(Administrative Department)

Người thực hiện công bố thông tin

Person responsible for the information disclosure

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



NGUYỄN HAI QUỲNH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng 8, Phường 5, Quận 3, TP.HCM
Mã số thuế: 0305323291



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3 NĂM 2025

THÁNG 10 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		75.947.711.019	105.988.537.399
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	23.701.599.354	450.307.975
1. Tiền	111		701.599.354	450.307.975
2. Các khoản tương đương tiền	112		23.000.000.000	-
II. Các khoản Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		40.000.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		40.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.997.862.160	103.409.528.120
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	7.535.935.160	100.716.528.120
2. Trả trước cho người bán	132		29.096.020.200	25.474.909.200
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	1.045.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136	V.4	3.288.873.396	4.096.057.396
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(27.922.966.596)	(27.922.966.596)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.5	-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	1.450.567.520
1. Hàng tồn kho	141	V.7	-	1.450.567.520
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		248.249.505	678.133.784
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	5.860.605	16.041.665
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		241.281.798	660.985.017
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.107.102	1.107.102
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		558.077.515.437	561.947.118.529
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		905.000.000	905.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		905.000.000	905.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.881.638.660	4.624.601.540
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.881.638.660	4.624.601.540
- Nguyên giá	222		14.115.359.407	22.578.359.407
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.233.720.747)	(17.953.757.867)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- 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	V.12	-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	113.843.307.865	113.724.677.165
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn dở dang	241		113.843.307.865	113.724.677.165
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	281.802.481.168	283.702.481.168
1. Đầu tư vào công ty con	251		295.932.468.000	297.832.468.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(14.129.986.832)	(14.129.986.832)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		159.645.087.744	158.990.358.656
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	2.442.916.777	2.426.741.392
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.14	157.202.170.967	156.563.617.264
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		634.025.226.456	667.935.655.928
Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		120.261.871.542	151.274.395.642
I. Nợ ngắn hạn	310		54.394.067.470	85.527.459.570
1. Phải trả người bán	311	V.16	241.278.000	273.300.400
2. Người mua trả tiền trước	312		-	1.723.273.920
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	44.806.335	1.020.690.912
4. Phải trả người lao động	314		-	799.736.551
5. Chi phí phải trả	315	V.18	7.535.599.465	7.711.799.465
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		172.009.091	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19	13.515.426.177	23.693.697.420
10. Vay và nợ thuê tài chính	320	V.15	32.231.856.000	46.631.856.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		653.092.402	3.673.104.902
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		65.867.804.072	65.746.936.072
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
2. Người mua trả tiền trước	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		65.867.804.072	65.746.936.072
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế Thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		513.763.354.914	516.661.260.286
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	513.763.354.914	516.661.260.286
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.26	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.27	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.302.821.029	15.302.821.029
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Các quỹ thuộc vốn sở hữu	420		4.685.493.852	4.685.493.852
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24.290.250.033	27.188.155.405
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		27.188.155.405	21.405.252.407
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(2.897.905.372)	5.782.902.998
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431	V.28	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		634.025.226.456	667.935.655.928

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp.HCM, ngày 13 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc

Đinh Thị Nhài

Nguyễn Anh Tuấn

Nguyễn Hải Quỳnh



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 3	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01.	VI.1	895.090.599	899.473.364	3.912.870.197	2.929.961.801
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		895.090.599	899.473.364	3.912.870.197	2.929.961.801
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	763.234.069	819.184.845	3.384.893.093	2.632.496.992
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		131.856.530	80.288.519	527.977.104	297.464.809
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	311.968.972	9.643.469.242	2.832.141.955	18.039.316.861
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	-	748.256.544	463.165.148	2.204.072.869
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		-	712.681.643	443.796.163	2.104.002.738
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2.432.514.572	2.169.095.668	7.391.876.856	7.044.650.272
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		(1.988.689.070)	6.806.405.549	(4.494.922.945)	9.088.058.529
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	-	1.609.429.545	-
12. Chi phí khác	32	VI.7		173.559.584	12.411.972	249.225.286
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	(173.559.584)	1.597.017.573	(249.225.286)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(1.988.689.070)	6.632.845.965	(2.897.905.372)	8.838.833.243
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(1.988.689.070)	6.632.845.965	(2.897.905.372)	8.838.833.243
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Đinh Thị Nhài

Kế toán trưởng

Nguyễn Anh Tuấn

Tp.HCM, ngày 13 tháng 10 năm 2025
Tổng Giám Đốc



Nguyễn Hai Quỳnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 3 năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 3 năm 2024
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2.897.905.372)	8.838.833.243
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		806.937.880	1.286.148.214
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.880.927.116)	(2.718.067.861)
- Chi phí lãi vay	06		443.796.163	2.104.002.738
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(560.644.384)	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.088.742.829)	9.510.916.334
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.329.630.821)	120.046.085.010
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.331.936.820	(5.756.176.142)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(11.673.042.055)	415.451.834
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.994.325)	8.996.851
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(443.796.163)	(2.286.402.738)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		560.644.384	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.658.566.203)	(750.027.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(21.307.191.192)	121.188.843.799
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(90.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ 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		(38.955.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(97.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		96.916.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		371.497.571	10.351.941.861
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		62.232.497.571	(86.738.058.139)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		3.300.000.000	1.200.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 3 năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 3 năm 2024
1	2	3	4	5
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(17.700.000.000)	(36.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.274.015.000)	(110.225.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(17.674.015.000)</i>	<i>(34.910.225.000)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		23.251.291.379	(459.439.340)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		450.307.975	601.133.916
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70		23.701.599.354	141.694.576

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp.HCM, ngày 13 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc

Đinh Thị Nhài

Nguyễn Anh Tuấn



Nguyễn Hai Quỳnh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2025

I. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	Ngày cấp
4103008092 - Điều chỉnh lần 1	Ngày 14 tháng 2 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 2	Ngày 30 tháng 5 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 3	Ngày 25 tháng 6 năm 2009
0305323291 - Điều chỉnh lần 4	Ngày 2 tháng 2 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 5	Ngày 30 tháng 3 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 6	Ngày 14 tháng 10 năm 2011
0305323291 - Điều chỉnh lần 7	Ngày 18 tháng 5 năm 2015
0305323291 - Điều chỉnh lần 8	Ngày 26 tháng 1 năm 2018
0305323291 - Điều chỉnh lần 9	Ngày 25 tháng 10 năm 2019
0305323291 - Điều chỉnh lần 10	Ngày 30 tháng 05 năm 2023
0305323291 - Điều chỉnh lần 11	Ngày 08 tháng 01 năm 2024
0305323291 - Điều chỉnh lần 12	Ngày 27 tháng 03 năm 2025

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn đầu tư, quảng cáo, quản lý bất động sản; lập dự án đầu tư; tư vấn đầu tư - đầu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); quản lý dự án; phá dỡ công trình; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

Công ty có trụ sở chính tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có ba (3) công ty con sau:

Tên công ty	Giấy phép hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty
▶ Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	0306122118	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	65,86%
▶ Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	0305349677	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,96%
▶ Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	0311278495	Kinh doanh bất động sản	99,85%

II. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN :

1- Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2- Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

3- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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.

2. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định bằng chi phí mua cộng với các chi phí khác liên quan trực tiếp theo phương pháp thực tế đích danh.

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 hoá tồn kho 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.

Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3. Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019 như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích dự phòng</u>
Từ trên sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm	30%
Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm	50%
Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm	70%
Trên ba (03) năm	100%

4. Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi 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 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản 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 được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

5. Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu thông qua xem xét thỏa thuận này có gắn liền với việc sử dụng một tài sản nhất định và bao gồm các điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

6. Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định 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, vật kiến trúc	16 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình khác	4 năm

7. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

8. Chi phí trả trước

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

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con thể hiện các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp mà Công ty nắm giữ quyền biểu quyết chi phối trên 50% và kiểm soát doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào công ty con phản ánh theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá đầu tư.

- Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh ban đầu) theo qui định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Theo đó, mức trích lập dự phòng là chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ vốn đầu tư của doanh nghiệp so với tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

11. Phân chia lợi nhuận

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

12. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

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.

Cổ tức

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu và các cổ phiếu thưởng nhận được không được ghi nhận vào doanh thu của Công ty mà chỉ cập nhật số lượng cổ phiếu.

Tiền cho thuê

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

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho/được thu hồi từ 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 doanh nghiệp hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập doanh nghiệp của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay công nợ được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :

01- TIỀN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Tiền	701.599.354	450.307.975
Tiền mặt	12.434.880	16.208.124
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	689.164.474	434.099.851
Các khoản tương đương tiền	23.000.000.000	-
- Tiền Gửi có kỳ hạn	23.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	23.701.599.354	450.307.975

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng với lãi suất 4,7-4,75%/năm

02- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

b1) Ngắn hạn

- Cho vay

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
	Giá gốc	Giá gốc
+ Công ty CP Địa Ốc Sa Tra E Xim	-	1.045.000.000
TỔNG CỘNG	-	1.045.000.000

b2) Dài Hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025			Ngày 01 tháng 01 năm 2025		
	Giá gốc	Dự phòng	GT hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	GT hợp lý
- Tiền Gửi có kỳ hạn	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-	-	-

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng kể từ ngày 20/05/2025 đến 20/11/2025 với lãi suất 5,30%/năm

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

+ Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 01 tháng 01 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
+ Công ty Đầu Tư KCN-ĐT Hóc Môn	61.500.000.000	(4.632.296.041)	61.500.000.000	(4.632.296.041)
+ Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Exim	-	-	1.900.000.000	-
+ Công ty Satra E Xim	132.173.084.000	-	132.173.084.000	-
+ Công ty CP Đầu Tư TIE - EXIM	102.259.384.000	(9.497.690.791)	102.259.384.000	(9.497.690.791)
TỔNG CỘNG	295.932.468.000	(14.129.986.832)	297.832.468.000	(14.129.986.832)

03- CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải thu khách hàng		
+ Cty BĐS Liên Lập	7.500.000.000	7.500.000.000
+ Lâm Duy Tân	-	93.116.000.000
+ Các đối tượng khác	35.935.160	100.528.120
Cộng	7.535.935.160	100.716.528.120
Trả trước cho người bán		
+ Công ty CP ĐT XD & 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	-
+ Các đối tượng khác	2.361.000.000	2.351.000.000
Cộng	29.096.020.200	25.474.909.200
+ Dự phòng phải thu khó đòi	(25.334.909.200)	(25.334.909.200)
TỔNG CỘNG	11.297.046.160	100.856.528.120

04- PHẢI THU KHÁC

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 01 tháng 01 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng	-	-	-	-
+ Tạm ứng Mai Xuân Hòa	3.000.000	-	3.000.000	-
+ Nguyễn Thanh Bảo	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	8.000.000	-	8.000.000	-
Phải thu khác				
+ Bà Khương Tố Huệ	192.816.000	-	-	-
+ Tổng Công ty TM Sài Gòn Satra	1.000.000.000	(500.000.000)	2.000.000.000	(500.000.000)
+ Quách Mộc Tân	1.750.000.000	(1.750.000.000)	1.750.000.000	(1.750.000.000)
+ Các đối tượng khác	338.057.396	(338.057.396)	338.057.396	(338.057.396)
Cộng	3.280.873.396	(2.588.057.396)	4.088.057.396	(2.588.057.396)
CỘNG NGẮN HẠN	3.288.873.396	(2.588.057.396)	4.096.057.396	(2.588.057.396)
Dài hạn				
Ký quỹ	905.000.000	-	905.000.000	-
CỘNG DÀI HẠN	905.000.000	-	905.000.000	-

08- CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 01 tháng 01 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Hàng tồn kho	-	-	-	-
b. Chi phí SXKD dở dang DA Quận 9	113.693.307.865	-	113.574.677.165	-
c. Chi phí SXKD dở dang trường mầm non Quốc tế DA Quận 9	150.000.000	-	150.000.000	-
TỔNG CỘNG	113.843.307.865	-	113.724.677.165	-

09- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

ĐVT: VNĐ

	Nhà cửa,vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	193.682.728	22.578.359.407
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.463.000.000)	-	(8.463.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	13.380.541.459	541.135.220	-	193.682.728	14.115.359.407
Giá trị hao mòn					
Số dư đầu kỳ	10.871.689.919	541.135.220	6.347.250.000	193.682.728	17.953.757.867
Khấu hao trong kỳ	627.212.880	-	179.725.000	-	806.937.880
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.526.975.000)	-	(6.526.975.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	11.498.902.799	541.135.220	-	193.682.728	12.233.720.747
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	2.508.851.540	-	2.115.750.000	-	4.624.601.540
Số dư cuối kỳ	1.881.638.660	-	-	-	1.881.638.660

10- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

ĐVT: VNĐ

	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	72.000.000	72.000.000
Giảm khác	-	-
Số dư cuối kỳ	72.000.000	72.000.000
Giá trị hao mòn		
Số dư đầu kỳ	72.000.000	72.000.000
Giảm khác	-	-
Khấu trừ trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	72.000.000	72.000.000
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-

13- CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
a) Ngắn hạn	5.860.605	16.041.665
b) Dài hạn	28.561.364	12.385.979
c) Chi phí dài hạn khác	2.414.355.413	2.414.355.413
TỔNG CỘNG	2.448.777.382	2.442.783.057

14- TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

ĐVT: VNĐ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Đầu tư dài hạn khu đất Bình Chánh	157.202.170.967	156.563.617.264
TỔNG CỘNG	157.202.170.967	156.563.617.264

15- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

ĐVT: VNĐ

Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Trong năm	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Giá trị	Tăng	Giảm
		Giá trị

Vay và nợ thuê TC ngắn hạn	32.231.856.000	3.300.000.000	17.700.000.000	• 46.631.856.000
Vay và nợ thuê TC dài hạn	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	32.231.856.000	3.300.000.000	17.700.000.000	46.631.856.000

16- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		Ngày 01 tháng 01 năm 2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán				
+ CT CP XD TK & QLDA				
Hoa Điện	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
+ Khác	91.278.000	91.278.000	123.300.400	123.300.400
Cộng	241.278.000	241.278.000	273.300.400	273.300.400
Người mua trả tiền trước				
+ Cty CP Đầu Tư Lý Khương	-	-	1.723.273.920	1.723.273.920
Cộng	-	-	1.723.273.920	1.723.273.920
TỔNG CỘNG	241.278.000	241.278.000	1.996.574.320	1.996.574.320

17- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/đã khấu trừ trong kỳ	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải nộp				
Thuế GTGT		727.462.923	727.462.923	
Thuế TNDN	-	-	-	-
Thuế TNCN	44.806.335	1.689.090.825	2.664.975.402	1.020.690.912
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	15.411.972	15.411.972	-
TỔNG CỘNG	44.806.335	2.431.965.720	3.407.850.297	1.020.690.912

18- CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Các khoản trích trước chi phí Dự án	7.535.599.465	7.535.599.465
Các khoản trích trước chi phí thuê mặt bằng	-	176.200.000
TỔNG CỘNG	7.535.599.465	7.711.799.465

19- CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	89.018.196	114.026.481
BHXH, BHYT, BHTN	-	-
Cổ tức phải trả	6.495.042.500	9.769.057.500
Phải trả khác		
+ Cty cổ đầu tư Lý Khương	-	261.726.080
+ CBNV Công ty	-	2.216.675.008
+ Cty TNHH Exim	-	4.343.188.000
+ Các đối tượng khác	6.931.365.481	6.989.024.351

cộng	<u>6.931.365.481</u>	<u>13.810.613.439</u>
Cộng ngắn hạn	<u>13.515.426.177</u>	<u>23.693.697.420</u>
	-	-

Dài hạn

Nhận hợp tác đầu tư - Cty Tie - Exim	22.144.000.000	22.144.000.000
Nhận hợp tác đầu tư - Cty Sa Tra E Xim	43.300.000.000	43.300.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	<u>423.804.072</u>	<u>302.936.072</u>
Cộng dài hạn	<u>65.867.804.072</u>	<u>65.746.936.072</u>
	-	-

25- VỐN CHỦ SỞ HỮU

- Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu - Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	469.484.790.000	15.302.821.029	4.685.493.852	27.188.155.405	516.661.260.286
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	(2.897.905.372)	(2.897.905.372)
Trích lập quỹ trong năm	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi+quỹ thưởng QL BDH	-	-	-	-	-
Sử dụng quỹ trong năm	-	-	-	-	-
Truy thu thuế TNDN năm trước	-	-	-	-	-
Chi cổ tức trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>469.484.790.000</u>	<u>15.302.821.029</u>	<u>4.685.493.852</u>	<u>24.290.250.033</u>	<u>513.763.354.914</u>
	-	-	-	-	-

ĐVT: VNĐ

- Vốn góp của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025			Ngày 01 tháng 01 năm 2025		
	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn	3.033.720	30.337.200.000	6,46%	3.033.720	30.337.200.000	6,46%
Phạm Xuân Thắng	33.799.623	337.996.230.000	71,99%	-	-	0,00%
Lý Văn Nghĩa	-	-	0,00%	18.461.871	184.618.710.000	39,32%
Khương Tổ Huệ	-	-	0,00%	7.829.244	78.292.440.000	16,68%
Cổ đông khác	<u>10.115.136</u>	<u>101.151.360.000</u>	<u>21,55%</u>	<u>17.623.644</u>	<u>176.236.440.000</u>	<u>37,54%</u>
TỔNG CỘNG	<u>46.948.479</u>	<u>469.484.790.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>46.948.479</u>	<u>469.484.790.000</u>	<u>100,00%</u>

ĐVT: VNĐ

- Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	46.948.479	46.948.479
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	46.948.479	46.948.479
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	46.948.479	46.948.479

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

1- DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (Mã số 01)

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	ĐVT: VNĐ
Doanh thu cung cấp dịch vụ	895.090.599	899.473.364	
TỔNG CỘNG	895.090.599	899.473.364	

3- GIÁ VỐN HÀNG BÁN (Mã số 11)

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	ĐVT: VNĐ
Giá vốn cung cấp dịch vụ	763.234.069	819.184.845	
TỔNG CỘNG	763.234.069	819.184.845	

4- DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH (Mã số 21)

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	ĐVT: VNĐ
Lãi tiền gửi	311.968.972	32.242	
Cổ tức lợi nhuận nhận trong kỳ	-	6.927.437.000	
Lãi chuyển nhượng đầu tư	-	2.716.000.000	
TỔNG CỘNG	311.968.972	9.643.469.242	

5- CHI PHÍ TÀI CHÍNH (Mã số 22)

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	ĐVT: VNĐ
Lãi vay	-	712.681.643	
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-	
Chi phí tài chính khác	-	35.574.901	
TỔNG CỘNG	-	748.256.544	

7- CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	ĐVT: VNĐ
Giá trị còn lại của xe ô tô khi thanh lý	-	-	
Chi phí khác	-	173.559.584	
TỔNG CỘNG	-	173.559.584	

8- CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	ĐVT: VNĐ
a) Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.432.514.572	2.169.095.668	
b) Chi phí bán hàng	-	-	
TỔNG CỘNG	2.432.514.572	2.169.095.668	

9- CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

ĐVT: VNĐ

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Chi phí nhân công	1.869.398.241	1.454.894.170
Chi phí dịch vụ mua ngoài	498.012.929	451.270.539
Chi phí khấu hao và khấu trừ TSCĐ	33.245.985	225.462.564
Thuế, phí, lệ phí	-	-
Chi phí dự phòng tài chính	-	-
Chi phí khác	31.857.417	37.468.395
TỔNG CỘNG	<u>2.432.514.572</u>	<u>2.169.095.668</u>
	-	-

10- THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (MÃ SỐ 51)

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 17% theo quy định hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

ĐVT: VNĐ

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Lợi nhuận trước thuế	(1.988.689.070)	6.632.845.965
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	-	28.353.263
Chi phí không được trừ theo quy định	12.411.972	75.665.702
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	145.746.506	343.150.002
Lãi/Lỗ quý trước	(909.216.302)	(3.417.170.290)
Lợi nhuận đã nộp thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	-	(8.393.812.000)
Chuyển lỗ năm trước	(95.652.539.592)	(86.737.473.661)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	<u>(98.392.286.486)</u>	<u>(91.468.441.019)</u>
Thuế TNDN phải nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN còn nợ đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN còn phải nộp cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ :

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC:

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán
3. Thông tin về các bên liên quan
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận
5. Thông tin so sánh
6. Thông tin về hoạt động liên tục
7. Những thông tin khác:

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Đinh Thị Nhài



Nguyễn Anh Tuấn

Tp.HCM, ngày 13 tháng 10 năm 2025



Tổng Giám Đốc

Nguyễn Hai Quỳnh

EXIMLAND CORPORATION

179EF Cach Mang Thang Tam St, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City

Tax code: 0305323291



EXIMLAND

CHO CUỘC SỐNG HOÀN HẢO

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
QUARTER 3 OF 2025

10/2025

EXIM LAND CORPORATION

Address: 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward Ban Co, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

3th quarter 2025

BALANCE SHEET
As of September 30, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
A- CURRENT ASSETS	100		75.947.711.019	105.988.537.399
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	23.701.599.354	450.307.975
1. Cash	111		701.599.354	450.307.975
2. Cash equivalents	112		23.000.000.000	-
II. Short-term investments	120		40.000.000.000	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of securities trading	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		40.000.000.000	-
III. Short-term receivables	130		11.997.862.160	103.409.528.120
1. Short-term trade receivables	131	V.3	7.535.935.160	100.716.528.120
2. Short-term prepayments to suppliers	132		29.096.020.200	25.474.909.200
3. Short-term inter-company receivable	133		-	-
4. Receivable according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Short-term loans receivable	135		-	1.045.000.000
6. Other short-term receivables	136	V.4	3.288.873.396	4.096.057.396
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		(27.922.966.596)	(27.922.966.596)
8. Deficit assets for treatment	139	V.5	-	-
IV. Inventories	140		-	1.450.567.520
1. Inventories	141	V.7	-	1.450.567.520
2. Allowance for inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		248.249.505	678.133.784
1. Short-term prepaid expenses	151	V.13	5.860.605	16.041.665
2. Deductible VAT	152		241.281.798	660.985.017
3. Taxes and other accounts receivable from the State	153		1.107.102	1.107.102
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-
B- NON-CURRENT ASSETS	200		558.077.515.437	561.947.118.529
I. Long-term receivables	210		905.000.000	905.000.000
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayment to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivable	214		-	-
5. Long-term loans receivable	215		-	-
6. Other long-term receivable	216		905.000.000	905.000.000
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		1.881.638.660	4.624.601.540
1. Tangible fixed assets	221	V.9	1.881.638.660	4.624.601.540
- Historical cost	222		14.115.359.407	22.578.359.407
- Accumulated depreciation	223		(12.233.720.747)	(17.953.757.867)
2. Financial leased assets	224	V.11	-	-
- Historical cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.10	-	-
- Initial cost	228		72.000.000	72.000.000

EXIM LAND CORPORATION

Address: 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward Ban Co, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

3th quarter 2025

BALANCE SHEET
As of September 30, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
- Accumulated amortization	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Investment property	230	V.12	-	-
- Historical costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in process	240	V.8	113.843.307.865	113.724.677.165
1. Long-term work-in-process	241		113.843.307.865	113.724.677.165
2. Construction-in-progress	242		-	-
V. Long-term investments	250	V.2	281.802.481.168	283.702.481.168
1. Investments in subsidiaries	251		295.932.468.000	297.832.468.000
2. Investments in joint ventures and associates	252		-	-
3. Investments in other entities	253		-	-
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		(14.129.986.832)	(14.129.986.832)
5 Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		159.645.087.744	158.990.358.656
1. Long-term prepaid expenses	261	V.13	2.442.916.777	2.426.741.392
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts and accessories	263		-	-
4. Other non-current assets	268	V.14	157.202.170.967	156.563.617.264
TOTAL ASSETS	270		634.025.226.456	667.935.655.928
ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
C- LIABILITIES	300	3	120.261.871.542	151.274.395.642
I. Current liabilities	310		54.394.067.470	85.527.459.570
1. Short-term trade payables	311		241.278.000	273.300.400
2. Short-term advances from customers	312	V.16	-	1.723.273.920
3. Taxes and other obligations payable to State Budget	313		44.806.335	1.020.690.912
4. Payables to employees	314	V.17	-	799.736.551
5. Short-term accrued expenses	315		7.535.599.465	7.711.799.465
6. Short-term inter-company payables	316	V.18	-	-
7. Payable according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		172.009.091	-
9. Other short-term payables	319		13.515.426.177	23.693.697.420
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.19	32.231.856.000	46.631.856.000
11. Provisions for short-term payables	321	V.15	-	-
12. Bonus and welfare funds	322		653.092.402	3.673.104.902
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		65.867.804.072	65.746.936.072
1. Long-term trade payables	331		-	-

EXIM LAND CORPORATION

Address: 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward Ban Co, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

3th quarter 2025

BALANCE SHEET
As of September 30, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
2. Long-term prepayment from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for operating capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337		65.867.804.072	65.746.936.072
8. Long-term borrowing and financial leases	338		-	-
9. Convertible bonds	339	V.15	-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax payable	341		-	-
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development funds	343		-	-
D- OWNER'S EQUITY	400		513.763.354.914	516.661.260.286
I. Owner's equity	410	V.25	513.763.354.914	516.661.260.286
1. Capital	411		469.484.790.000	469.484.790.000
- Ordinary shares carrying voting right	411a		469.484.790.000	469.484.790.000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		-	-
3. Bond conversion option	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416	V.26	-	-
7. Foreign exchange differences	417	V.27	-	-
8. Investment and development fund	418		15.302.821.029	15.302.821.029
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		4.685.493.852	4.685.493.852
11. Retained earnings	421		24.290.250.033	27.188.155.405
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		27.188.155.405	21.405.252.407
- Retained earnings of the current period	421b		(2.897.905.372)	5.782.902.998
12. Construction investment fund	422		-	-
II. Other sources and funds	430	V.28	-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	440		634.025.226.456	667.935.655.928

Preparer

Chief accountant

Ho Chi Minh City, October 13, 2025

General Director

Dinh Thi Nhai

Nguyen Anh Tuan

Nguyen Hai Quynh

EXIM LAND CORPORATION

Address: 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward Ban Co, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

3th quarter 2025

INCOME STATEMENT

3th quarter 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	QUARTER 2		Accumulated from the beginning of the year to the end of the 2nd quarter	
			Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024
1	2	3	4	5	6	7
Revenue from sales of goods and provisions						
1. of services	01	VI.1	895.090.599	899.473.364	3.912.870.197	2.929.961.801
2. Revenue deductions	02	VI.2	-	-	-	-
3. Net revenue	10		895.090.599	899.473.364	3.912.870.197	2.929.961.801
4. Cost of sales	11	VI.3	763.234.069	819.184.845	3.384.893.093	2.632.496.992
5. Gross profit/(loss)	20		131.856.530	80.288.519	527.977.104	297.464.809
6. Financial income	21	VI.4	311.968.972	9.643.469.242	2.832.141.955	18.039.316.861
7. Financial expenses	22	VI.5	-	748.256.544	463.165.148	2.204.072.869
In which: Loan interest expenses	23		-	712.681.643	443.796.163	2.104.002.738
8. Selling expenses	25	VI.8	-	-	-	-
9. General and administration expenses	26	VI.8	2.432.514.572	2.169.095.668	7.391.876.856	7.044.650.272
10. Net operating profit/(loss)	30		(1.988.689.070)	6.806.405.549	(4.494.922.945)	9.088.058.529
11. Other income	31	VI.6	-	-	1.609.429.545	-
12. Other expenses	32	VI.7	-	173.559.584	12.411.972	249.225.286
13. Other profit/(loss)	40		-	(173.559.584)	1.597.017.573	(249.225.286)
14. Total accounting profit/(loss) before tax	50		(1.988.689.070)	6.632.845.965	(2.897.905.372)	8.838.833.243
15. Current income tax	51	VI.10	-	-	-	-
16. Deferred income tax	52	VI.11	-	-	-	-
17. Profit/(loss) after tax	60		(1.988.689.070)	6.632.845.965	(2.897.905.372)	8.838.833.243
18. Basic earnings per share	70		-	-	-	-
19. Diluted earning per share	71		-	-	-	-

Preparer



Dinh Thi Nhai

Chief accountant



Nguyen Anh Tuan

Ho Chi Minh City, October 13, 2025

General Director




Nguyen Hai Quynh

EXIM LAND CORPORATION

Address: 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward Ban Co, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

3th quarter 2025

SEPARATE INTERIM CASH FLOW STATEMENT
(indirect method)
3th quarter 2025

Unit: VND

Items	Code	Notes	From 1 Jan 2025 to 30 Sep 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Sep 2024
1	2	3	4	5
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Profit/(loss) before tax	01		(2.897.905.372)	8.838.833.243
2. Adjustments for:			-	-
- Depreciation of fixed assets and investment property	02		806.937.880	1.286.148.214
- Provisions	03		-	-
- Foreign exchange loss due to revaluation of monetary items	04		-	-
- Profits from investing activities	05		(3.880.927.116)	(2.718.067.861)
- Interest expenses	06		443.796.163	2.104.002.738
- Other adjustments	07		(560.644.384)	-
3. Operating loss before changes in working capital	08		(6.088.742.829)	9.510.916.334
- (Increase)/decrease in receivables	09		(1.329.630.821)	120.046.085.010
- (Increase)/decrease in inventories	10		1.331.936.820	(5.756.176.142)
- Increase/(decrease) in payables	11		(11.673.042.055)	415.451.834
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(5.994.325)	8.996.851
- Increase in held-for-trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(443.796.163)	(2.286.402.738)
- Corporate income tax paid	15		-	-
- Other cash inflows from operating activities	16		560.644.384	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(3.658.566.203)	(750.027.350)
Net cash flows from/(used in) operating activities	20		(21.307.191.192)	121.188.843.799
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	(90.000.000)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		3.900.000.000	-
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		(38.955.000.000)	-
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	-
5. Investments into other entities	25		-	(97.000.000.000)
6. Withdrawals of investments in other entities	26		96.916.000.000	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27		371.497.571	10.351.941.861
Net cash flows from/(used in) investing activities	30		62.232.497.571	(86.738.058.139)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Receivables from borrowings	33		3.300.000.000	1.200.000.000

SEPARATE INTERIM CASH FLOW STATEMENT
(indirect method)
3th quarter 2025

Unit: VND

Items	Code	Notes	From 1 Jan 2025 to 30 Sep 2025	From 1 Jan 2024 to 30 Sep 2024
1	2	3	4	5
4. Repayment for loan principal	34		(17.700.000.000)	(36.000.000.000)
5. Payments for financial leased assets	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36		(3.274.015.000)	(110.225.000)
Net cash flows from financing activities	40		(17.674.015.000)	(34.910.225.000)
Net cash flows during the period	50		23.251.291.379	(459.439.340)
Beginning cash and cash equivalents	60		450.307.975	601.133.916
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70		23.701.599.354	141.694.576

Ho Chi Minh City, October 13, 2025
General Director

Preparer

Chief accountant



Nguyen Hai Quynh

Dinh Thi Nhai

Dinh Thi Nhai

Nguyen Anh Tuan

Nguyen Anh Tuan

EXPLANATION OF FINANCIAL REPORTS FOR THE 3RD QUARTER OF 2025

I. Company information

Exim Land Corporation is a joint stock company established under the Enterprise Law of Vietnam under Business Registration Certificate No. 4103008092 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on October 11, 2007, and under the following amended Business Registration Certificates:

Adjusted business registration certificate no	date of issue
4103008092 - 1st adjustment	February 14, 2008
4103008092 - Second adjustment	May 30, 2008
4103008092 - 3rd adjustment	June 25, 2009
0305323291 - 4th adjustment	February 2, 2010
0305323291 - 5th adjustment	March 30, 2010
0305323291 - 6th adjustment	October 14, 2011
0305323291 - 7th adjustment	May 18, 2015
0305323291 - 8th adjustment	January 26, 2018
0305323291 - 9th adjustment	October 25, 2019
0305323291 - 10th adjustment	May 30, 2023
0305323291 - 11th adjustment	January 8, 2024
0305323291 - 12th adjustment	March 27, 2025

The Company's main activity is real estate business; brokerage services, valuation, trading floor, auction consulting, advertising, real estate management; establish investment projects; investment - bidding consulting (except financial, accounting, and legal consulting); project management; demolition of works; leveling; Construction of civil, industrial, transportation, irrigation, water supply and drainage, electrical systems.

The company's headquarters is at 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City.

Organizational structure

At September 30 year 2025, The company has three (3) subsidiaries:

Company name	Operating license	Business field	Percentage owned by the company
► HocMon Industrial Park and Urban Corporation	0306122118	Investment, real estate business, construction	65,86%
► Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	0305349677	Investment, real estate business, construction	98,96%
► Tie - EXim Investment Corporation	0311278495	Real estate business	99,85%

II. APPLICABLE ACCOUNTING REGIME :

The Company applies Vietnamese accounting standards, Vietnam Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 53/2016/TT- BTC dated March 21, 2016 and circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in preparing and presenting financial statements.

III. CCOUNTING PERIOD, CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING :

1- Applicable form of accounting books

The Company's registered accounting book form is the General Journal.

2- Accounting year

The Company's accounting year begins on January 1 and ends on December 31.

3- Currency unit used in accounting

The company records accounting books in VND.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES :

1. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, bank deposits, short-term investments with an original term of no more than three months, are highly liquid, and can be easily converted into other amounts. known currency and does not involve much risk of conversion into money.

2. Inventory

Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition and net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price of the inventory in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and estimated selling expenses.

The company applies the regular declaration method to account for inventory with the value determined by the purchase cost plus other directly related costs according to the specific actual method.

Provision for devaluation of inventory

Provision for devaluation of inventories is made for the expected value loss due to declines in value (due to depreciation, damage, poor quality, obsolescence, etc.) that may occur to the original source. materials, finished goods, and merchandise inventory owned by the Company based on reasonable evidence of impairment at the end of the accounting period.

Increase or decrease in the provision for devaluation of inventory is accounted for in the cost of goods sold during the period.

3. Accounts receivable

receivables are presented in the separate financial statements at the carrying amount of receivables from customers and other receivables after deducting provisions made for doubtful receivables.

Provision for doubtful debts represents the value of receivables that the Company does not expect to be able to collect at the end of the accounting period. Increase or decrease in reserve account balance is accounted for in corporate management expenses during the period.

For overdue receivables, the level of provisioning according to the guidance of Circular No. 48/2019/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on August 8, 2019 is as follows:

<u>Time expired</u>	<u>Provision level</u>
From over six (06) months to under one (01) year	30%
From one (01) year to less than two (02) years	50%
From two (02) years to less than three (03) years	70%
Over three (03) years	100%

4. Fixed assets

Fixed assets are expressed at cost less accumulated depreciation.

The original cost of fixed assets includes the purchase price and costs directly related to putting the assets into operation as expected.

Costs of purchasing, upgrading and renewing fixed assets are recorded as an increase in the original cost of the asset and maintenance and repair costs are accounted for in separate business results when incurred.

When assets are sold or liquidated, the original cost and accumulated depreciation are written off and profits and losses arising from asset disposal are accounted for in the operating results.

5. Rent property

Determining whether an agreement is an asset lease agreement or not is based on the nature of that agreement at the time of inception by considering whether this agreement is tied to the use of a certain asset and includes include provisions on the right to use the property or not.

An asset lease is classified as a financial lease if, according to the asset lease contract, the lessor transfers most of the risks and benefits associated with ownership of the asset to the lessee. All other lease agreements are classified as operating leases.

Rental payments under operating lease contracts are accounted for in the period's operating results using the straight-line method over the term of the lease contract.

6. Depreciation and amortization

Depreciation and amortization of fixed assets are calculated using the straight-line method over the estimated useful life of the assets as follows:

Houses, architectural objects	16 - 25	Years
Machinery and equipment	3 - 7	Years
Means of transport	6 - 10	Years
Other intangible fixed assets	4	Years

7. Borrowing costs

Borrowing costs include loan interest and other costs incurred directly related to business loans.

Borrowing costs are accounted for as costs incurred during the period except for amounts capitalized as per the content of the next paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a specific asset that takes a sufficiently long period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as capital price of that asset.

8. Upfront costs

Prepaid expenses include short-term prepaid expenses or long-term prepaid expenses on the separate balance sheet and are amortized over the period of the prepayment of the expense or the period of economic benefits, respectively, generated from these costs.

9. Long-term financial investments

- Invest in subsidiaries

Investments in subsidiaries represent investments in businesses in which the Company holds over 50% of the voting rights and controls that business.

Investments in subsidiaries are reflected at cost less provision for investment devaluation.

- Invest in affiliated companies

Investments in associates in which the Company has significant influence are presented using the cost method. Profit distributions from accumulated net profits of affiliated companies after the date the Company has significant influence are allocated to the Company's operating results for the year. Other distributions are considered returns of investments and are subtracted from the investment value.

- Provision for devaluation of long-term financial investments

Provision for investment price reduction for long-term financial investments is made if the economic organization in which the Company is investing suffers a loss (except for planned losses that have been determined in the initial business plan), according to the provisions of Circular No. 48/2019/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on August 8, 2019. Accordingly, the level of provisioning is the difference between the actual capital contributions of the parties at the economic organization, economy and capital. The real owner is multiplied (x) by the ratio of the enterprise's investment capital to the total actual capital contribution of the parties at the economic organization.

10. Accounts payable and accrued expenses

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

11. Profit division

Net profit after corporate income tax can be distributed to shareholders after approval and after appropriation of funds according to the Company's Charter and provisions of Vietnamese law.

12. Revenue recognition

Revenue is recognized when the Company is capable of receiving economic benefits that can be reliably determined. Revenue is determined at the fair value of the amounts received or receivable after deducting trade discounts, sales rebates and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Sales revenue

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

Revenue from service provision

When the contract outcome can be determined with certainty, revenue will be recognized based on the level of completion of the work. The level of completion of work is determined by the percentage of labor hours incurred up to the end of the accounting period over the total estimated labor hours for each contract.

If the contract outcome cannot be determined reliably, revenue will be recognized only to the recoverable extent of the recognized costs.

Interest

Revenue is recognized when interest arises on an accrual basis (taking into account the yield on the asset) unless recoverability is uncertain.

Dividends

Cash dividends are recognized as revenue when the Company's right to receive dividend payments is established. Stock dividends and bonus shares received are not recorded in the Company's revenue, but only the number of shares is updated.

Rental money

Income from property rental under operating lease contracts is accounted for in separate business results on a straight-line basis throughout the lease term.

13. Corporate income tax

Current corporate income tax

Corporate income tax assets and corporate income tax liabilities for the current and prior accounting periods are determined by the amount expected to be paid to/recovered from the tax authorities, based on tax rates, rates and tax laws in effect until the end of the accounting period.

Current corporate income tax is recognized in the separate operating results except when the corporate income tax arises in relation to an item recognized directly in equity, in which case the corporate income tax arises. Current corporate income is also recorded directly in equity.

The Company may only offset current corporate income tax assets and current corporate income tax liabilities when the Company has a legal right to offset current corporate income tax assets against income taxes, current corporate income tax liabilities and the Company intends to settle current corporate income tax liabilities and current corporate income tax assets on a net basis.

The Company's tax reports will be subject to inspection by tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to different types of transactions can be interpreted in different ways, the tax amounts presented in separate financial statements may be subject to change at discretion, final decision of the tax authority.

Deferred corporate income tax

Deferred corporate income tax is determined on temporary differences at the balance sheet date between the corporate income tax base of assets and liabilities and their carrying amount, presented in separate financial statements.

Deferred income tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences except:

- ▶ Deferred corporate income tax liabilities arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that does not affect accounting profit or taxable profit/loss, enterprise at the time of the transaction;
- ▶ Taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates and joint venture investments where the Company has the ability to control the timing of the reversal of the temporary difference and is certain The temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax assets are recognized for all deductible temporary differences, carry forward of unused tax losses and unused tax credits, when it is probable that future taxable profits will be available against which deductible differences, unused tax losses and unused tax credits can be utilized, except:

- ▶ A deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability from a transaction that does not affect accounting profit or corporate income tax profit/loss at the time of the transaction, transaction point.
- ▶ All temporary differences are deductible arising from investments in subsidiaries, associates and joint venture interests to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future, predictable and taxable profits from which the temporary difference can be utilized.

The carrying amount of deferred corporate income tax assets must be reviewed at the balance sheet date and the carrying amount of deferred corporate income tax assets must be reduced to the extent that it is probable that sufficient taxable profit to allow the benefit of part or all of the deferred tax assets to be utilised. Previously unrecognized deferred corporate income tax assets are reassessed at the balance sheet date and are recognized to the extent that it has become probable that sufficient taxable profit will allow the income tax assets to be utilised. Business postponement has not yet recorded this.

Deferred corporate income tax assets and deferred corporate income tax liabilities are determined at the tax rates expected to apply for the accounting period when the assets are recovered or the liability is settled, based on Tax rates and tax laws in effect at the end of the accounting period.

Deferred corporate income tax is recognized in the separate income statement, except when the corporate income tax arises in relation to an item recognized directly in equity, in which case, deferred corporate income tax is also recorded directly in equity.

The Company is only allowed to offset deferred corporate income tax assets and deferred corporate income tax liabilities when the Company has a legal right to offset current corporate income tax assets with income tax, current corporate income tax liabilities and deferred corporate income tax assets and deferred corporate income tax liabilities related to corporate income taxes administered by the same tax authority for the same entity taxable and the Company intends to pay applicable corporate income tax current corporate income tax liabilities and assets on a net basis.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET:

01- CASH

	30/09/2025	01/01/2025
Cash	701.599.354	450.307.975
Cash	12.434.880	16.208.124
Non-term bank deposits	689.164.474	434.099.851
Cash equivalents	23.000.000.000	-
- Term Deposit	23.000.000.000	-
TOTAL	23.701.599.354	450.307.975

Unit: VND

This is a term deposit from 1 to 3 months with an interest rate of 4.7-4.75%/year.

02- FINANCIAL INVESTMENTS

b) Investment held until maturity.

b1) Short term

- Loans

	30/09/2025	01/01/2025
	Original price	Original price
Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	-	1.045.000.000
TOTAL	-	1.045.000.000

Unit: VND

b2) Long term

	30/09/2025			01/01/2025		
	Original price	preventive	fair value	Original price	preventive	fair value
- Term Deposit	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-	-	-
TOTAL	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-	-	-

Unit: VND

This is a 6-month term deposit from May 20, 2025 to November 20, 2025 with an interest rate of 5.30%/year.

c) Investing capital in other units

+ Investments in subsidiaries

	30/09/2025		01/01/2025	
	Original price	preventive	Original price	preventive
► HocMon Industrial Park and Urban Corporation	61.500.000.000	(4.632.296.041)	61.500.000.000	(4.632.296.041)
► Exim Real Estate Investment Company Limited	-	-	1.900.000.000	-
► Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	132.173.084.000	-	132.173.084.000	-
► Tie - EXim Investment Corporation	102.259.384.000	(9.497.690.791)	102.259.384.000	(9.497.690.791)
TOTAL	295.932.468.000	(14.129.986.832)	297.832.468.000	(14.129.986.832)

Unit: VND

03- CUSTOMER RECEIVABLES

Unit: VND

	30/09/2025	01/01/2025
CUSTOMER RECEIVABLES		
+ Lien Lap Investment Business Real Estate Company Limited	7.500.000.000	7.500.000.000
+ Lam Duy Tan	-	93.116.000.000
+ Other objects	35.935.160	100.528.120
Total	7.535.935.160	100.716.528.120
Pay in advance to the seller		
+ 584 Company	23.123.909.200	23.123.909.200
+ Nagecco	3.611.111.000	-
+ Other objects	2.361.000.000	2.351.000.000
Total	29.096.020.200	25.474.909.200
+ Provision for doubtful debts	(25.334.909.200)	(25.334.909.200)
TOTAL	11.297.046.160	100.856.528.120

04- OTHER RECEIVABLES

Unit: VND

	30/09/2025		01/01/2025	
	Original price	preventive	Original price	preventive
Escrow	-	-	-	-
Advance	-	-	-	-
+ Mai Xuan Hoa	3.000.000	-	3.000.000	-
+ Nguyen Thanh Bao	5.000.000	-	5.000.000	-
Sum	8.000.000	-	8.000.000	-
Other receivables	-	-	-	-
+ Nakyco company	192.816.000	-	-	-
+ SAIGON TRADING GROUP (SATRA)	1.000.000.000	(500.000.000)	2.000.000.000	(500.000.000)
+ Quach Moc tan	1.750.000.000	(1.750.000.000)	1.750.000.000	(1.750.000.000)
+ Other objects	338.057.396	(338.057.396)	338.057.396	(338.057.396)
Sum	3.280.873.396	(2.588.057.396)	4.088.057.396	(2.588.057.396)
Total	3.288.873.396	(2.588.057.396)	4.096.057.396	(2.588.057.396)
Long term				
Escrow	905.000.000	-	905.000.000	-
Total	905.000.000	-	905.000.000	-

08- LONG-TERM PRODUCTION AND BUSINESS COSTS IN PROGRESS

	30/09/2025		01/01/2025	
	Original price	preventive	Original price	preventive
a. Inventory	-	-	-	-
b. Unfinished production and business costs of District 9 project	113.693.307.865	-	113.574.677.165	-
c. Unfinished production and business costs of District 9 International Preschool Project	150.000.000	-	150.000.000	-
TOTAL	113.843.307.865	-	113.724.677.165	-

09- TANGIBLE FIXED ASSETS

	Houses, architectural objects	Machinery and equipment	Means of transport	Other fixed assets	Unit: VND Total
Original price					
Beginning balance	13.380.541.459	541.135.220	8.463.000.000	193.682.728	22.578.359.407
Increase during the period	-	-	-	-	-
Liquidation, sale	-	-	8.463.000.000	-	8.463.000.000
Another reduction	-	-	-	-	-
Closing balance	<u>13.380.541.459</u>	<u>541.135.220</u>	<u>-</u>	<u>193.682.728</u>	<u>14.115.359.407</u>
Depreciation value					
Beginning balance	10.871.689.919	541.135.220	6.347.250.000	193.682.728	17.953.757.867
Depreciation during the period	627.212.880	-	179.725.000	-	806.937.880
Liquidation, sale	-	-	6.526.975.000	-	6.526.975.000
Another reduction	-	-	-	-	-
Closing balance	<u>11.498.902.799</u>	<u>541.135.220</u>	<u>-</u>	<u>193.682.728</u>	<u>12.233.720.747</u>
Remaining value					
Beginning balance	<u>2.508.851.540</u>	<u>-</u>	<u>2.115.750.000</u>	<u>-</u>	<u>4.624.601.540</u>
Closing balance	<u>1.881.638.660</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.881.638.660</u>

10- INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Other intangible fixed assets	Total	Unit: VND
Original price			
Beginning balance	72.000.000	72.000.000	
Another reduction	-	-	
Closing balance	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>	
Depreciation value			
Beginning balance	72.000.000	72.000.000	
Another reduction	-	-	
Deduction during the period	-	-	
Closing balance	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>	
Remaining value			
Beginning balance	<u>-</u>	<u>-</u>	
Closing balance	<u>-</u>	<u>-</u>	

13- PREPAID COSTS

	30/09/2025	01/01/2025	Unit: VND
a) Short term	5.860.605	16.041.665	
b) Long term	28.561.364	12.385.979	
c) Other long-term costs	<u>2.414.355.413</u>	<u>2.414.355.413</u>	
TOTAL	<u>2.448.777.382</u>	<u>2.442.783.057</u>	

14- OTHER LONG-TERM ASSETS

	30/09/2025	01/01/2025	Unit: VND
Long term investment in Binh Chanh land	<u>157.202.170.967</u>	<u>156.563.617.264</u>	
TOTAL	<u>157.202.170.967</u>	<u>156.563.617.264</u>	

15- LOANS AND FINANCE LEASES

	30/09/2025	During the year		01/01/2025
	Value	Increase	Decrease	Value
leases	32.231.856.000	3.300.000.000	17.700.000.000	46.631.856.000
Long-term loans and financial leases	-	-	-	-
TOTAL	32.231.856.000	3.300.000.000	17.700.000.000	46.631.856.000

16- PAYABLE TO VENDOR

	30/09/2025		01/01/2025	
Payable to vendor				
+ Hoa Dien Project Management And Design	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
+ Other objects	91.278.000	91.278.000	123.300.400	123.300.400
Sum	241.278.000	241.278.000	273.300.400	273.300.400
Advances from customers				
+ Ly Khuong Investment Corporation	-	-	1.723.273.920	1.723.273.920
+ Other objects	-	-	-	-
Sum	-	-	1.723.273.920	1.723.273.920
TOTAL	241.278.000	241.278.000	1.996.574.320	1.996.574.320

17- TAXES AND OTHER OBLIGATIONS PAYABLE TO STATE BUDGET

	30/09/2025	Amount payable during the period	Amount paid/deducted during the period	01/01/2025	
Must pay					
Value Added Tax	-	727.462.923	727.462.923	-	-
Corporate income tax	-	-	-	-	-
Personal income tax	44.806.335	1.689.090.825	2.664.975.402	1.020.690.912	-
Fees, charges and other payables	-	15.411.972	15.411.972	-	-
TOTAL	44.806.335	2.431.965.720	3.407.850.297	1.020.690.912	

18- ACCRUED EXPENSES PAYABLE

	30/09/2025	01/01/2025
Project costs must be paid	7.535.599.465	7.535.599.465
Must pay rent	-	176.200.000
TOTAL	7.535.599.465	7.711.799.465

19- OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	30/09/2025	01/01/2025
Short term		
Trade Union fees	89.018.196	114.026.481
Social insurance, Health insurance, Unemployment Insurance	-	-
Dividends payable	6.495.042.500	9.769.057.500
Other payables		
+ SAIGON TRADING GROUP (SATRA)	-	-
+ Ly Khuong Investment Corporation	-	261.726.080
+ Company employees	-	2.216.675.008

+ Exim Real Estate Investment Company Limited	-	4.343.188.000
+ Other objects	6.931.365.481	6.989.024.351
Sum	6.931.365.481	13.810.613.439
Total	13.515.426.177	23.693.697.420

Long term

+ Received investment cooperation from Tie - EXim Investment Corporation	22.144.000.000	22.144.000.000
+ Received investment cooperation from Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	43.300.000.000	43.300.000.000
+ Receive deposit	423.804.072	302.936.072
Total	65.867.804.072	65.746.936.072

25- OWNER'S EQUITY

- Increase or decrease equity

	Capital	Investment and development fund	Other funds - Reserve fund for additional charter capital	Retained earnings	Total
Beginning balance	469.484.790.000	15.302.821.029	4.685.493.852	27.188.155.405	516.661.260.286
Profit after tax for the year	-	-	-	(2.897.905.372)	(2.897.905.372)
Fund appropriation during the year	-	-	-	-	-
Deduction to bonus and welfare fund and executive	-	-	-	-	-
Use of funds during the year	-	-	-	-	-
Collect corporate income tax from the previous year	-	-	-	-	-
Ending balance	469.484.790.000	15.302.821.029	4.685.493.852	24.290.250.033	513.763.354.914

Unit: VND

- OWNER'S CONTRIBUTED CAPITAL

	Number of shares	30/09/2025 Value	proportion	Number of shares	01/01/2025 Value	proportion
SAIGONTOURIST GROUP	3.033.720	30.337.200.000	6,46%	3.033.720	30.337.200.000	6,46%
PHAM XUAN THANG	33.799.623	337.996.230.000	71,99%	-	-	0,00%
LY VAN NGHIA	-	-	0,00%	18.461.871	184.618.710.000	39,32%
KHUONG TO HUE	-	-	0,00%	7.829.244	78.292.440.000	16,68%
OTHER SHAREHOLDERS	10.115.136	101.151.360.000	21,55%	17.623.644	176.236.440.000	37,54%
TOTAL	46.948.479	469.484.790.000	100,00%	46.948.479	469.484.790.000	100,00%

Unit: VND

- share

	30/09/2025	01/01/2025
Number of shares authorized to be issued	46.948.479	46.948.479
Number of shares issued and fully contributed	46.948.479	46.948.479
Number of shares outstanding	46.948.479	46.948.479

VI. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT.

1- SALES (Code 01)

	Q3/2025	Q3/2024	Unit: VND
Service provision revenue	895.090.599	899.473.364	
TOTAL	895.090.599	899.473.364	

3- COST OF SALES (Code 11)

	Q3/2025	Q3/2024	Unit: VND
Cost of providing services	763.234.069	819.184.845	
TOTAL	763.234.069	819.184.845	

4- FINANCIAL INCOME (Code 21)

	Q3/2025	Q3/2024	Unit: VND
Interest on bank deposits	311.968.972	32.242	
Profits and dividends received during the period	-	6.927.437.000	
Profit from investment transfer	-	2.716.000.000	
TOTAL	311.968.972	9.643.469.242	

5- FINANCIAL EXPENSES (Code 22)

	Q3/2025	Q3/2024	Unit: VND
Loan interest expenses	-	712.681.643	
Long-term financial investment provision costs	-	-	
Other financial costs	-	35.574.901	
TOTAL	-	748.256.544	

7- OTHER EXPENSES

	Q3/2025	Q3/2024	Unit: VND
Remaining value of car when liquidated	-	-	
Other expenses	-	173.559.584	
TOTAL	-	173.559.584	

8- SELLING EXPENSES AND ADMINISTRATION EXPENSES

	Q3/2025	Q3/2024	Unit: VND
a) Administration expenses	2.432.514.572	2.169.095.668	
b) Selling expenses	-	-	
TOTAL	2.432.514.572	2.169.095.668	

9- PRODUCTION AND BUSINESS COSTS BY FACTORS

	Q3/2025	Q3/2024	Unit: VND
Cost of Labor	1.869.398.241	1.454.894.170	
Outsourcing service costs	498.012.929	451.270.539	
Fixed asset depreciation costs	33.245.985	225.462.564	
Taxes, fees, charges	-	-	
Financial contingency costs	-	-	
Other costs	31.857.417	37.468.395	
TOTAL	2.432.514.572	2.169.095.668	

10- INCOME TAX (Code 51)

The Company must pay corporate income tax on taxable income at the rate of 17% according to current regulations.

Current income tax

Current corporate income tax payable is determined based on taxable income for the period. The Company's taxable income differs from income reported in the income statement because taxable income does not include items of taxable income or expenses that are deductible for tax purposes. other period and also does not include items that are not taxable or non-deductible for tax purposes. The Company's current corporate income tax payable is calculated according to the tax rate issued at the end of the accounting period.

	Q3/2025	Q3/2024	Unit: VND
Profit before tax	(1.988.689.070)	6.632.845.965	
Interest expenses not deductible according to regulation	-	28.353.263	
Non-deductible expenses according to regulations	12.411.972	75.665.702	
Depreciation expenses exceeding the regulated limit	145.746.506	343.150.002	
Profit/Loss from the previous quarter	(909.216.302)	(3.417.170.290)	
Profit after tax (dividends, distributed profits)	-	(8.393.812.000)	
Loss carried forward from the previous year	(95.652.539.592)	(86.737.473.661)	
Estimated taxable income for the period	(98.392.286.486)	(91.468.441.019)	
Corporate income tax payable for the year	-	-	
Corporate income tax payable at the beginning of the pe	-	-	
Corporate income tax paid during the period	-	-	
Corporate income tax payable at the end of the peri	-	-	

VII. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CASH FLOW STATEMENT:

VIII. OTHER INFORMATION:

1. Contingent liabilities, commitments, and other financial information
2. Events occurring after the end of the accounting period
3. Information about related parties
4. Presentation of assets, revenue, and business results by segment
5. Comparative information
6. Information about continuing operations
7. Other information:

Preparer



Dinh Thi Nhai

Chief accountant



Nguyen Anh Tuan



Ho Chi Minh City, October 13, 2025
General Director



Nguyen Hai Quynh