



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
EXIMLAND CORPORATION
179EF CMT8, P. bản Cờ, TP.HCM
179EF Cách Mạng Tháng Tám St, Ward Ban Co,
Ho Chi Minh City
Số/ No: 111/2025/W-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 hợp nhất quý 3 năm 2025 của công ty Eximland/ Consolidated financial report for the 3rd quarter of 2025 of Eximland Corporation.

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

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

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên

(As above)

- Ban TGD

(The Board of Directors)

- Lưu HCNS

(Administrative Department)

Ngày...2.2...tháng 10 năm 2025

October ...2.2..., 2025

Người thực hiện công bố thông tin

Person responsible for the information disclosure

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



NGUYỄN HAI QUỲNH

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



EXIMLAND
CHO CUỘC SỐNG HOÀN HẢO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **QUÝ 3 NĂM 2025**

THÁNG 10 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		142.903.820.993	167.478.601.659
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV.1	30.610.197.195	648.892.423
1. Tiền	111		4.610.197.195	648.892.423
2. Các khoản tương đương tiền	112		26.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	IV.2	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	IV.3	22.945.778.963	113.394.461.865
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.1	7.995.775.160	101.192.568.120
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	3.2	29.987.461.385	26.326.984.862
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	3.3	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	3.4	15.790.946.999	16.703.313.464
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(30.828.404.581)	(30.828.404.581)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	IV.4	40.506.570.255	41.957.137.775
1. Hàng tồn kho	141		40.506.570.255	41.957.137.775
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	IV.10	8.841.274.580	11.478.109.596
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV.10.1	54.218.166	59.026.159
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.785.949.312	11.417.976.335
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		523.402.509.777	527.736.836.762
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.238.860.000	8.238.860.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		8.238.860.000	8.238.860.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.881.638.660	4.619.819.221
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.5	1.881.638.660	4.619.819.221
- Nguyên giá	222		37.250.462.276	45.888.904.029
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(35.368.823.616)	(41.269.084.808)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV.6	-	-
- 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	IV.7	190.034.512.622	193.298.759.234
- Nguyên giá	231		235.414.428.788	235.414.428.788
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(45.379.916.166)	(42.115.669.554)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	IV.8	163.571.306.715	163.452.676.015
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	a	113.843.307.865	113.724.677.165

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	b	49.727.998.850	49.727.998.850
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	IV.9	-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	IV.10	159.676.191.780	158.126.722.292
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.10.1	3.337.657.177	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	IV.10.2	156.338.534.603	155.699.980.900
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		666.306.330.770	695.215.438.421
Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		112.435.306.801	140.298.777.924
I. Nợ ngắn hạn	310		38.407.502.729	63.891.841.852
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.11.1	957.955.577	1.443.203.824
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV.11.2	-	1.723.273.920
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV.12	2.190.786.776	4.960.423.882
4. Phải trả người lao động	314		-	935.122.051
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV.13	9.649.016.666	9.825.216.666
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.249.045.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	IV.14	14.890.465.377	21.071.109.276
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV.15	3.000.000.000	18.800.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.470.233.333	5.133.492.233
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		74.027.804.072	76.406.936.072
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	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		9.827.804.072	9.706.936.072
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	IV.15	64.200.000.000	66.700.000.000
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		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		553.871.023.969	554.916.660.497
I. Vốn chủ sở hữu	410	IV.16	553.871.023.969	554.916.660.497
1. Vốn góp 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		-	-

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
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		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.103.874.580	17.122.740.121
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.486.547.403	6.508.626.987
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		29.641.802.049	30.583.357.261
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.565.094.087	37.643.655.687
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(923.292.038)	(7.060.298.426)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	IV.17	31.154.009.937	31.217.146.128
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		666.306.330.770	695.215.438.421

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 21 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Đinh Thị Nhài



Nguyễn Anh Tuấn



Nguyễn Hai Quỳnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2025

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy Kế từ đầu năm đến cuối 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	V.1	7.523.658.326	7.461.519.273	23.498.609.741	22.076.099.528
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		7.523.658.326	7.461.519.273	23.498.609.741	22.076.099.528
4. Giá vốn hàng bán	11	V.2	3.377.079.643	3.215.261.001	10.613.577.393	8.902.200.627
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.146.578.683	4.246.258.272	12.885.032.348	13.173.898.901
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.3	349.010.310	2.716.454.574	1.060.334.360	3.039.406.026
7. Chi phí tài chính	22	V.4	1.648.933.580	2.664.223.559	6.211.318.728	7.869.482.450
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.648.933.580	2.664.223.559	5.678.269.890	7.804.987.220
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	V.5	-	-	60.454.800	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.5	3.043.429.303	3.180.578.908	9.187.504.979	9.623.550.640
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(196.773.890)	1.117.910.379	(1.513.911.799)	(1.279.728.163)
12. Thu nhập khác	31	V.7	485.443.000	539.800.000	5.005.279.864	1.609.800.000
13. Chi phí khác	32	V.8	480.855.952	1.242.291.712	3.399.269.436	3.313.874.497
14. Lợi nhuận khác	40		4.587.048	(702.491.712)	1.606.010.428	(1.704.074.497)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(192.186.842)	415.418.667	92.098.629	(2.983.802.660)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9	233.171.146	387.283.966	1.092.546.271	1.328.910.423
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(425.357.988)	28.134.701	(1.000.447.642)	(4.312.713.083)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(396.652.484)	57.777.172	(923.292.038)	(4.332.156.695)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(28.705.504)	(29.642.471)	(77.155.604)	19.443.612
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	V.10	(8)	1	(20)	(92)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 21 tháng 10 năm 2025



Đinh Thị Nhài



Nguyễn Anh Tuấn



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(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		92.098.629	(2.983.802.660)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.071.184.492	4.444.823.431
- Các khoản dự phòng	03		-	(737.577.055)
- 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		(2.172.027.952)	(3.223.561)
- Chi phí lãi vay	06		5.678.269.890	7.804.987.220
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.669.525.059	8.525.207.375
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.547.707.416)	66.956.318.959
- 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		(2.136.398.095)	(2.651.825.074)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(906.107.792)	(6.438.617)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.678.269.890)	(7.987.387.220)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.777.746.354)	(2.186.078.569)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.301.812.603)	(863.062.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(10.346.580.271)	56.030.558.362
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		-	(2.113.417.201)
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		(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	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.170.516.825	3.223.561
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		61.935.474.543	(86.930.121.640)
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		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(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
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		-	69.400.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(18.300.000.000)	(38.500.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.327.589.500)	(88.569.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21.627.589.500)	30.811.431.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		29.961.304.772	(88.132.278)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		648.892.423	751.820.519
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		30.610.197.195	663.688.241

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Đinh Thị Nhài



Nguyễn Anh Tuấn



Lập ngày 21 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Hai Quỳnh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý 3/2025

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

4103008092 - Điều chỉnh lần 1
4103008092 - Điều chỉnh lần 2
4103008092 - Điều chỉnh lần 3
0305323291 - Điều chỉnh lần 4
0305323291 - Điều chỉnh lần 5
0305323291 - Điều chỉnh lần 6
0305323291 - Điều chỉnh lần 7
0305323291 - Điều chỉnh lần 8
0305323291 - Điều chỉnh lần 9
0305323291 - Điều chỉnh lần 10
0305323291 - Điều chỉnh lần 11
0305323291 - Điều chỉnh lần 12

Ngày cấp

Ngày 14 tháng 02 năm 2008
Ngày 30 tháng 05 năm 2008
Ngày 25 tháng 06 năm 2009
Ngày 02 tháng 02 năm 2010
Ngày 30 tháng 03 năm 2010
Ngày 14 tháng 10 năm 2011
Ngày 18 tháng 05 năm 2015
Ngày 26 tháng 01 năm 2018
Ngày 25 tháng 10 năm 2019
Ngày 30 tháng 05 năm 2023
Ngày 08 tháng 01 năm 2024
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 - đấu 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1 - Chuẩn mực và Hệ thống 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.

2 - Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3 - Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

4 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

5 - Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được

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

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

III. 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.

Nhóm 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 Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Các khoản nợ phải thu khác được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết. Chi phí dự phòng phát sinh 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 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 tháng đến dưới một năm	30,00%
Từ một năm đến dưới hai năm	50,00%
Từ hai năm đến dưới ba năm	70,00%
Từ ba năm trở lên	100,00%

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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

5 - 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.

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	Không phân bổ
Phần thân cao ốc	50 năm
Phần xây dựng hạ tầng 5 tầng thương mại	50 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ 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.

6 - Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

7 - Khấu hao

Khấu hao 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	04 - 07 năm
Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	04 năm

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 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.

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 của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

10 - Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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.

12 - Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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.

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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu và các cổ phiếu thường nhận được không được ghi nhận vào doanh thu của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

14 - 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 hợp nhất 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.

Nhóm 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 nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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 hợp nhất 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.

Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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.

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

1- TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	ĐVT: VND 01/01/2025
Tiền mặt	12.434.880	16.208.124
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.597.762.315	632.684.299
<i>Các khoản tương đương tiền</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng	26.000.000.000	-
Tổng cộng	30.610.197.195	648.892.423

	30/09/2025	ĐVT: VND 01/01/2025
2- ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN		
Tiền gửi NH OCB - CN Q.4	40.000.000.000	-
Tổng cộng	40.000.000.000	-

3- CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

3.1 - Phải thu khách hàng	30/09/2025	01/01/2025
- Công ty Liên Lập	7.500.000.000	7.500.000.000
- Ông Lâm Duy Tân	-	93.116.000.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	495.775.160	576.568.120
Tổng cộng	7.995.775.160	101.192.568.120

3.2 - Trả trước cho người bán	30/09/2025	01/01/2025
- Công ty 584	23.123.909.200	23.123.909.200
- Công ty cổ phần xây dựng tổng hợp	3.611.111.000	-
- Công ty Du Thuyền Hoàng Gia	2.061.000.000	2.061.000.000
- Trả trước người bán khác	1.191.441.185	1.142.075.662
Tổng cộng	29.987.461.385	26.326.984.862

3.3 - Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/09/2025	01/01/2025
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	-	-
- Lâm Duy Tân	-	9.590.072.000
- Lê Ngọc Phương Thảo	-	2.590.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	Năm nay	Năm trước
<i>Dự phòng phải thu khó đòi (Số đầu năm)</i>	<i>30.828.404.581</i>	<i>29.952.004.581</i>
<i>Dự phòng phải thu khó đòi (Phát sinh tăng/giảm trong năm)</i>	<i>-</i>	<i>876.400.000</i>
<i>Dự phòng phải thu khó đòi khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Tổng cộng	30.828.404.581	30.828.404.581

3.4 - Các khoản phải thu khác	30/09/2025	01/01/2025
- Đặt cọc thực hiện dự án	1.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Xổ Số Kiến Thiết TP.HCM	10.589.647.718	10.589.647.718
- Tạm ứng thực hiện dự án	11.000.000	8.000.000
- Phải thu từ Satra Đất Thành Tân Phú	1.455.998.258	1.455.998.258
- Quách Mộc Tân	1.750.000.000	1.750.000.000
- Lãi cho vay	-	110.182.465
- Phải thu khác	984.301.023	789.485.023
Tổng cộng	15.790.946.999	16.703.313.464

3.5 - Các khoản phải thu khác dài hạn	30/09/2025	01/01/2025
- Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư - Tie-Exim	6.593.580.000	6.593.580.000
- Ký quỹ dài hạn thuê QSDĐ	900.000.000	900.000.000
- Đặt cọc thuê VP dài hạn	740.280.000	740.280.000
- Ký quỹ dài hạn khác	5.000.000	5.000.000
Tổng cộng	8.238.860.000	8.238.860.000

4- HÀNG TỒN KHO

ĐVT: VND

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Bà Điểm Hóc Môn	40.506.570.255	-	40.506.570.255	-
Hàng mua đang đi đường	-	-	1.450.567.520	-
Tổng cộng	40.506.570.255	-	41.957.137.775	-

5- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

ĐVT: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
01/01/2025	13.380.541.459	23.173.938.089	9.140.741.753	193.682.728	-	45.888.904.029
K/C từ BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm/thanh lý trong kỳ	-	-	8.638.441.753	-	-	8.638.441.753
30/09/2025	13.380.541.459	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	-	37.250.462.276
Giá trị hao mòn lũy kế						
01/01/2025	10.871.689.919	23.173.938.089	7.029.774.072	193.682.728	-	41.269.084.808
Khấu hao trong kỳ	627.212.880	-	179.725.000	-	-	806.937.880
Giảm/Thanh lý trong kỳ	-	-	6.707.199.072	-	-	6.707.199.072
30/09/2025	11.498.902.799	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	-	35.368.823.616
Giá trị còn lại						
01/01/2025	2.508.851.540	-	2.110.967.681	-	-	4.619.819.221
30/09/2025	1.881.638.660	-	-	-	-	1.881.638.660

6- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy vi tính</i>	<i>TSCĐ Vô hình khác</i>	ĐVT: VNĐ <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
01/01/2025	-	72.000.000	72.000.000
Giảm khác	-	-	-
30/09/2025	-	72.000.000	72.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/01/2025	-	72.000.000	72.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
30/09/2025	-	72.000.000	72.000.000
Giá trị còn lại			
01/01/2025	-	-	-
30/09/2025	-	-	-

7- BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đây là cao ốc Satra Exim, số 163 Phan Đăng Lưu, mục đích là cho thuê hoạt động. Bất động sản được đưa vào hoạt động từ cuối năm 2014. Và 9 căn hộ tầng trệt dự án The Western Capital.

* Giá trị của 9 căn hộ tầng trệt dự án The Western Capital

* Giá trị của 9 căn hộ tầng trệt dự án The Western Capital			ĐVT: VNĐ	
	Nguyên giá	Tồn thất do suy giảm giá trị đầu tư	Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	85.190.752.500	(6.399.910.314)	78.790.842.186	
Số cuối kỳ	85.190.752.500	(6.399.910.314)	78.790.842.186	
			ĐVT: VNĐ	
	Quyền sử dụng đất	5 tầng thương mại	9 căn hộ tầng trệt dự án The Western Capital	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	52.042.548.206	104.581.038.396	78.790.842.186	235.414.428.788
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Chuyển sang TSCĐ hữu hình		-		-
Giảm trong kỳ	-	-		-
Tồn thất do suy giảm GT trong kỳ		-	-	-
Số dư cuối kỳ	52.042.548.206	104.581.038.396	78.790.842.186	235.414.428.788
Giá trị hao mòn				
Số dư đầu kỳ	-	42.115.669.554	-	42.115.669.554
Giảm khác	-	-		-
Khấu hao trong kỳ	-	2.890.315.215	373.931.397	3.264.246.612
Số dư cuối kỳ	-	45.005.984.769	373.931.397	45.379.916.166
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	52.042.548.206	62.465.368.842	78.790.842.186	193.298.759.234
Số dư cuối kỳ	52.042.548.206	59.575.053.627	78.416.910.789	190.034.512.622

8- TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

a - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là chi phí xây dựng chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) và Chi phí liên quan đến việc XD trường mầm non Quốc tế trong khuôn viên dự án tại Phường Phú Hữu, Tp.Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh (nay là Phường Long Trường Thành Phố Hồ Chí Minh)

	30/09/2025	ĐVT: VNĐ 01/01/2025
Dự án Chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) tại phường Long Trường, TP. Hồ Chí Minh	113.693.307.865	113.574.677.165
- Chi Phí phát sinh chung phân bổ	88.310.897.141	88.310.897.141
- Chi Phí phát sinh riêng	25.382.410.724	25.263.780.024
- Dự án khác - Chi phí trường mầm non Quốc tế	150.000.000	150.000.000
TỔNG CỘNG	113.843.307.865	113.724.677.165

b - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đây là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thực hiện dự án bất động sản trong giai đoạn đầu (chưa triển khai việc xây dựng và chào bán hoặc cho thuê).

	30/09/2025	ĐVT: VNĐ 01/01/2025
- Cao Ốc Toplife - Tower	49.727.998.850	49.727.998.850
TỔNG CỘNG	49.727.998.850	49.727.998.850

10- TÀI SẢN KHÁC

10.1 - Chi phí trả trước

	30/09/2025	ĐVT: VNĐ 01/01/2025
- Ngắn hạn	54.218.166	59.026.159
- Dài hạn	3.337.657.177	2.426.741.392
TỔNG CỘNG	3.391.875.343	2.485.767.551

10.2 - Tài sản khác

	30/09/2025	ĐVT: VNĐ 01/01/2025
- Ngắn hạn	-	-
- Dài hạn	156.338.534.603	155.699.980.900
TỔNG CỘNG	156.338.534.603	155.699.980.900

11.1- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		ĐVT: VNĐ 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Tổng Cty TM Sài Gòn TNHH MTV	438.821.600	438.821.600	835.852.646	835.852.646
- Công ty CP DV QL BĐS Nhà Xanh	193.048.072	193.048.072	208.359.877	208.359.877
- CT CP XD TK & QLDA Hoa Điện	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
- Phải trả người bán khác	176.085.905	176.085.905	248.991.301	248.991.301
TỔNG CỘNG	957.955.577	957.955.577	1.443.203.824	1.443.203.824

11.2- NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2025		ĐVT: VNĐ 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Cty CP Đầu Tư Lý Khương	-	-	1.723.273.920	1.723.273.920
TỔNG CỘNG	-	-	1.723.273.920	1.723.273.920

12- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2025	Số đã nộp/ khấu trừ/ trong kỳ	Số phải nộp trong kỳ	ĐVT: VNĐ 01/01/2025
- Thuế GTGT	-	3.478.288.106	3.478.288.106	-
- Thuế TNDN	2.107.007.742	2.777.055.213	1.092.546.271	3.791.516.684
- Thuế TNCN	69.779.034	2.939.539.117	1.847.189.452	1.162.128.699
- Thuế khác & các khoản phải nộp	14.000.000	41.624.922	48.846.423	6.778.499
Tổng cộng	2.190.786.776	9.236.507.358	6.466.870.252	4.960.423.882

13 - CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
- Chi phí dự án Quận 9	7.068.326.738	7.068.326.738
- Lãi vay phải trả	-	182.400.000
- Chi phí trích trước DA 376 Điện Biên Phủ	2.113.417.201	25.922.979
- Chi phí trích trước khu đất Cần Giờ	467.272.727	467.272.727
- Chi phí phải trả về việc thuê mặt bằng	-	664.421.818
- Chi phí phải trả khác	-	1.416.872.404
Tổng cộng	9.649.016.666	9.825.216.666

14a - CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
- Tiền tạm giữ (*)	6.846.226.000	6.846.226.000
- Cổ tức/LN phải trả	6.673.381.640	10.000.971.140
- Khương Tổ Huệ	-	60.000.000
- Công ty CP Đầu tư Lý Khương	-	261.726.080
- Lý Văn Nghĩa	-	104.670.000
- Cán bộ nhân viên - thưởng thâm niên	-	2.708.052.164
- Phải trả, phải nộp khác	1.370.857.737	1.089.463.892
Tổng cộng	14.890.465.377	21.071.109.276

	30/09/2025	01/01/2025
Dài hạn		
Nhận ký quỹ thuê VP		
- Công ty TNHH Dịch vụ EB	9.390.000.000	9.390.000.000
- Các đối tượng khác	437.804.072	316.936.072
Tổng cộng	9.827.804.072	9.706.936.072

(*) Số tiền này tương ứng với 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án Khu nhà ở Exim Garden được Công ty tạm giữ để thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết nhằm đảm bảo nghĩa vụ nộp đủ thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ thỏa thuận bồi thường này.

15 - VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	3.000.000.000	3.000.000.000	18.800.000.000	18.800.000.000
Vay dài hạn	64.200.000.000	64.200.000.000	66.700.000.000	66.700.000.000
Tổng cộng	67.200.000.000	67.200.000.000	85.500.000.000	85.500.000.000

16 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 - Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

						ĐVT: VND
		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
Vào ngày	01/01/2025	469.484.790.000	17.122.740.121	6.508.626.987	30.583.357.261	523.699.514.369
Lợi nhuận thuần trong kỳ					(923.292.038)	(923.292.038)
Trích quỹ trong năm			(18.865.541)	(22.079.584)	40.945.125	-
Sử dụng quỹ trong năm				-	-	-
Chia cổ tức					-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi					-	-
Đ/C khác					(59.208.299)	(59.208.299)
Vào ngày	30/09/2025	469.484.790.000	17.103.874.580	6.486.547.403	29.641.802.049	522.717.014.032
		-	-	-	-	-

16.2 - Vốn góp của chủ sở hữu

		30/09/2025			01/01/2025	
	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
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	10.115.136	101.151.360.000	21,55%	17.623.644	176.236.440.000	37,54%
Tổng cộng	46.948.479	469.484.790.000	100,00%	46.948.479	469.484.790.000	100,00%

16.3 - Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
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

17 - LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	30/09/2025	Năm trước
Số đầu kỳ	31.217.146.128	31.337.331.494
Tăng khoản đầu tư vào Cty con trong kỳ này	-	-
Chia lợi nhuận trong năm	(77.155.604)	57.047.634
Trích lập các quỹ trong năm	-	-
Điều chỉnh khác	59.208.299	-
Chia cổ tức trong năm		(177.233.000)
Giảm khoản đầu tư	(45.188.886)	-
Số cuối kỳ	31.154.009.937	31.217.146.128

V. 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 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
				ĐVT: VNĐ
Doanh thu bán hàng	-	-	1.595.624.000	281.203.654
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.523.658.326	7.461.519.273	21.902.985.741	21.794.895.874
Tổng cộng	7.523.658.326	7.461.519.273	23.498.609.741	22.076.099.528
	-	-	-	-

2- GIÁ VỐN HÀNG BÁN (Mã số 11)

	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
				ĐVT: VNĐ
Giá vốn của hàng hóa đã bán		-	1.450.567.520	255.639.685
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(737.577.055)		(737.577.055)
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.377.079.643	3.952.838.056	9.163.009.873	9.384.137.997
Tổng cộng	3.377.079.643	3.215.261.001	10.613.577.393	8.902.200.627

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

	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
				ĐVT: VNĐ
Lãi tiền gửi	349.010.310	673.546	395.717.373	3.223.561
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.715.781.028	664.616.987	3.036.182.465
Tổng cộng	349.010.310	2.716.454.574	1.060.334.360	3.039.406.026

4- CHI PHÍ TÀI CHÍNH (Mã số 22)

	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
				ĐVT: VNĐ
Chi phí lãi vay	1.648.933.580	2.664.223.559	5.678.269.890	7.804.987.220
Chi phí tài chính khác	-	-	533.048.838	64.495.230
Tổng cộng	1.648.933.580	2.664.223.559	6.211.318.728	7.869.482.450

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

	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
				ĐVT: VNĐ
a) Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.043.429.303	3.180.578.908	9.187.504.979	9.623.550.640
b) Chi phí bán hàng	-	-	60.454.800	-
Tổng cộng	3.043.429.303	3.180.578.908	9.247.959.779	9.623.550.640

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

	ĐVT: VND			
	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
Chi phí nhân công	2.352.004.449	1.882.159.564	6.491.038.729	5.605.683.587
Chi phí dịch vụ mua ngoài	626.321.452	694.888.794	2.185.003.488	2.293.129.189
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	33.245.985	225.462.564	350.836.617	728.709.822
Chi phí khác	31.857.417	378.067.986	221.080.945	996.028.042
Tổng cộng	3.043.429.303	3.180.578.908	9.247.959.779	9.623.550.640

7- THU NHẬP KHÁC

	ĐVT: VND			
	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
Thu thanh lý TSCĐ	-	-	3.545.454.545	-
Doanh thu giữ xe thu hộ	477.200.000	539.800.000	1.446.800.000	1.609.800.000
Thu nhập khác	8.243.000	-	13.025.319	-
Tổng cộng	485.443.000	539.800.000	5.005.279.864	1.609.800.000

8- CHI PHÍ KHÁC

	ĐVT: VND			
	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
GT còn lại TSCĐ	-	-	1.936.025.000	-
Chi phí giữ xe chi hộ	477.200.000	539.800.000	1.446.800.000	1.609.800.000
Chi phí khác	3.655.952	702.491.712	16.444.436	1.704.074.497
Tổng cộng	480.855.952	1.242.291.712	3.399.269.436	3.313.874.497

9- THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (Mã số 51)

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất áp dụng theo luật thuế TNDN hiện hành.

Công ty và các công ty con lập tờ khai, nộp và quyết toán thuế riêng biệt với các cơ quan thuế địa phương. Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	ĐVT: VND			
	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	233.171.146	387.283.966	1.092.546.271	1.328.910.423
Tổng cộng	233.171.146	387.283.966	1.092.546.271	1.328.910.423

10- LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (Mã số 70)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của Công ty chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Thông tin sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty như sau:

	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế đến Quý 3/2025	Lũy kế đến Quý 3/2024
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	(396.652.484)	57.777.172	(923.292.038)	(4.332.156.695)
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	46.948.479	46.948.479	46.948.479	46.948.479
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	(8)	1	(20)	(92)

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

VII. 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

Lập ngày 21 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc

Đinh Thị Nhài

Nguyễn Anh Tuấn



Nguyễn Hai Quỳnh

Đinh Thị Nhài

Nguyễn Anh Tuấn

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
QUARTER 3 OF 2025

10/2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As of 30 September 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
A - CURRENT ASSETS (100=110+120+130+140+150)	100		142.903.820.993	167.478.601.659
I. Cash and cash equivalents	110	IV.1	30.610.197.195	648.892.423
1. Cash	111		4.610.197.195	648.892.423
2. Cash equivalents	112		26.000.000.000	-
II. Short-term financial investments	120	IV.2	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	IV.3	22.945.778.963	113.394.461.865
1. Short-term trade receivables	131	3.1	7.995.775.160	101.192.568.120
2. Short-term prepayments to suppliers	132	3.2	29.987.461.385	26.326.984.862
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
Receivable according to the progress of construction	134		-	-
4. contract	135	3.3	-	-
5. Receivables for short-term loans	136	3.4	15.790.946.999	16.703.313.464
6. Other short-term receivables	137		(30.828.404.581)	(30.828.404.581)
7. Allowance for short-term doubtful debts	139		-	-
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	140	IV.4	40.506.570.255	41.957.137.775
1. Inventories	141		40.506.570.255	41.957.137.775
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150	IV.10	8.841.274.580	11.478.109.596
1. Short-term prepaid expenses	151	IV.10.1	54.218.166	59.026.159
2. Deductible VAT	152		8.785.949.312	11.417.976.335
3. Taxes and other receivables 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=210+220+240+250+260)	200		523.402.509.777	527.736.836.762
I. Long-term receivables	210		8.238.860.000	8.238.860.000
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayment to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Long-term loans receivables	215		-	-
6. Other long-term receivables	216		8.238.860.000	8.238.860.000
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		1.881.638.660	4.619.819.221
1. Tangible fixed assets	221	IV.5	1.881.638.660	4.619.819.221
- Historical cost	222		37.250.462.276	45.888.904.029
- Accumulated depreciation	223		(35.368.823.616)	(41.269.084.808)
2. Financial leased assets	224		-	-
- Historical cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	IV.6	-	-
- Initial cost	228		72.000.000	72.000.000
- Accumulated amortization	229		(72.000.000)	(72.000.000)
III. Investment property	230	IV.7	190.034.512.622	193.298.759.234
- Historical costs	231		235.414.428.788	235.414.428.788
- Accumulated depreciation	232		(45.379.916.166)	(42.115.669.554)
IV. Long-term assets in process	240	IV.8	163.571.306.715	163.452.676.015
1. Long-term work-in-process	241	a	113.843.307.865	113.724.677.165

EXIM LAND CORPORATION

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

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
2. Construction-in-progress	242	b	49.727.998.850	49.727.998.850
V. Long-term financial investments	250		-	-
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252		-	-
3. Investments in other entities	253	IV.9	-	-
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260	IV.10	159.676.191.780	158.126.722.292
1. Long-term prepaid expenses	261	IV.10.1	3.337.657.177	2.426.741.392
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268	IV.10.2	156.338.534.603	155.699.980.900
5. Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS (270=100+200)	270		666.306.330.770	695.215.438.421
ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
C- LIABILITIES (300=310+330)	300		112.435.306.801	140.298.777.924
I. Current liabilities	310		38.407.502.729	63.891.841.852
1. Short-term trade payables	311	IV.11	957.955.577	1.443.203.824
2. Short-term advances from customers	312		-	1.723.273.920
3. Taxes and other obligations payable to State Budget	313	IV.12	2.190.786.776	4.960.423.882
4. Payables to employees	314		-	935.122.051
5. Short-term accrued expenses	315	IV.13	9.649.016.666	9.825.216.666
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payable according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		6.249.045.000	-
9. Other short-term payables	319	IV.14	14.890.465.377	21.071.109.276
10. Short-term borrowings and financial leases	320	IV.15	3.000.000.000	18.800.000.000
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322		1.470.233.333	5.133.492.233
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		74.027.804.072	76.406.936.072
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term prepayment from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337		9.827.804.072	9.706.936.072
8. Long-term borrowing and financial leases	338	IV.15	64.200.000.000	66.700.000.000
9. Convertible bonds	339		-	-
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=410+430)	400		553.871.023.969	554.916.660.497
I. Owner's equity	410	IV.16	553.871.023.969	554.916.660.497
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		-	-

EXIM LAND CORPORATION

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

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
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		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		17.103.874.580	17.122.740.121
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		6.486.547.403	6.508.626.987
11. Retained earnings	421		29.641.802.049	30.583.357.261
<i>Retained earnings accumulated to the end of the previous</i>	421a		30.565.094.087	37.643.655.687
<i>- period</i>				
<i>- Retained earnings of the current period</i>	421b		(923.292.038)	(7.060.298.426)
12. Construction investment fund	422		-	-
13. Benefits of non-controlling shareholders	429	IV.17	31.154.009.937	31.217.146.128
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY (440=300+400)	440		666.306.330.770	695.215.438.421

Ho Chi Minh City, 21 October 2025

Preparer

Chief accountant

General Manager



Dinh Thi Nhai



Nguyen Anh Tuan



Nguyen Hai Quynh

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
3th quarter 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	QUARTER 3		Accumulated from the beginning of the year to the end of the 3rd quarter	
			Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue from sales of goods and provisions	01	V.1	7.523.658.326	7.461.519.273	23.498.609.741	22.076.099.528
2. Revenue deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue	10		7.523.658.326	7.461.519.273	23.498.609.741	22.076.099.528
4. Cost of sales	11	V.2	3.377.079.643	3.215.261.001	10.613.577.393	8.902.200.627
5. Gross profit	20		4.146.578.683	4.246.258.272	12.885.032.348	13.173.898.901
6. Financial income	21	V.3	349.010.310	2.716.454.574	1.060.334.360	3.039.406.026
7. Financial expenses	22	V.4	1.648.933.580	2.664.223.559	6.211.318.728	7.869.482.450
In which: Loan interest expenses	23		1.648.933.580	2.664.223.559	5.678.269.890	7.804.987.220
8. Gain/(loss) in joint ventures and associates	24		-	-	-	-
9. Selling expenses	25	V.5	-	-	60.454.800	-
10. General and administration expenses	26	V.5	3.043.429.303	3.180.578.908	9.187.504.979	9.623.550.640
11. Net operating profit/(loss)	30		(196.773.890)	1.117.910.379	(1.513.911.799)	(1.279.728.163)
12. Other income	31	V.7	485.443.000	539.800.000	5.005.279.864	1.609.800.000
13. Other expenses	32	V.8	480.855.952	1.242.291.712	3.399.269.436	3.313.874.497
14. Other profit/(loss)	40		4.587.048	(702.491.712)	1.606.010.428	(1.704.074.497)
15. Total accounting profit/(loss) before tax	50		(192.186.842)	415.418.667	92.098.629	(2.983.802.660)
16. Current income tax	51	V.9	233.171.146	387.283.966	1.092.546.271	1.328.910.423
17. Deferred income tax	52		-	-	-	-
18. Profit/(loss) after tax	60		(425.357.988)	28.134.701	(1.000.447.642)	(4.312.713.083)
19. Profit/(loss) after tax of the parent company	61		(396.652.484)	57.777.172	(923.292.038)	(4.332.156.695)
20. Profit/(loss) after tax of non-controlling shareholders	62		(28.705.504)	(29.642.471)	(77.155.604)	19.443.612
21. Basic earning per share	70	V.10	(8)	1	(20)	(92)
22. Diluted earning per share	71		-	-	-	-

Preparer

Phan

Dinh Thi Nhai

Chief accountant

all

Nguyen Anh Tuan

4

Ho Chi Minh City, 21 October 2025

General Manager

Nguyen Hai Quynh
CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
E XIM
QUẬN 3, TP. HỒ CHÍ MINH

EXIM LAND CORPORATION

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

FINANCIAL STATEMENTS

3th quarter 2025

CONSOLIDATED 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		92.098.629	(2.983.802.660)
2. Adjustments for:			-	-
- Depreciation of fixed assets and investment property	02		4.071.184.492	4.444.823.431
- Provisions	03		-	(737.577.055)
- Foreign exchange loss due to revaluation of monetary items	04		-	-
- Profits from investing activities	05		(2.172.027.952)	(3.223.561)
- Interest expenses	06		5.678.269.890	7.804.987.220
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating loss before changes in working capital	08		7.669.525.059	8.525.207.375
- (Increase)/decrease in receivables	09		(3.547.707.416)	66.956.318.959
- (Increase)/decrease in inventories	10		1.331.936.820	(5.756.176.142)
- Increase/(decrease) in payables	11		(2.136.398.095)	(2.651.825.074)
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(906.107.792)	(6.438.617)
- Increase in held-for-trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(5.678.269.890)	(7.987.387.220)
- Corporate income tax paid	15		(2.777.746.354)	(2.186.078.569)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(4.301.812.603)	(863.062.350)
Net cash flows from/(used in) operating activities	20		(10.346.580.271)	56.030.558.362
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases 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. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		(40.000.000.000)	(11.500.000.000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	23.680.072.000
5. Investments into other entities	25		-	(97.000.000.000)
6. Withdrawals of investments in other entities	26		96.864.957.718	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27		1.170.516.825	3.223.561
Net cash flows from/(used in) investing activities	30		61.935.474.543	(86.930.121.640)
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		-	69.400.000.000

EXIM LAND CORPORATION

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

FINANCIAL STATEMENTS

3th quarter 2025

CONSOLIDATED 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		(18.300.000.000)	(38.500.000.000)
5. Payments for financial leased assets	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36		(3.327.589.500)	(88.569.000)
Net cash flows from financing activities	40		(21.627.589.500)	30.811.431.000
Net cash flows during the period	50		29.961.304.772	(88.132.278)
Beginning cash and cash equivalents	60		648.892.423	751.820.519
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70		30.610.197.195	663.688.241

Preparer

Chief accountant

Ho Chi Minh City, 21 October 2025

General Director



Dinh Thi Nhai



Nguyen Anh Tuan



Nguyen Hai Quynh

Consolidated Financial Statement Explanation Report Quarter 3/2025

I. Company Information

Exim Real Estate Joint Stock Company is a joint-stock company established under the Enterprise Law of Vietnam, registered under Business Registration Certificate No. 4103008092 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on October 11, 2007. The subsequent amendments include:

Adjusted Business Registration Certificate Numbers:

4103008092 - 1st Adjustment: February 14, 2008
4103008092 - 2nd 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 primary business activities of the company include real estate business, brokerage services, valuation, real estate exchanges, auction consulting, advertising, and property management. The company also engages in investment project preparation, consulting (excluding financial, accounting, and legal consulting), project management, demolition, ground leveling, and construction of civil, industrial, traffic, irrigation works, water supply and drainage systems, and electrical systems.

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

Organizational Structure:

At September 30 year 2025,

-The company has three subsidiaries:

Company Name	License	Business Area	Ownership by the Company
► HocMon Industrial Park and Urban Corporation	0306122118	Real estate investment, construction	65,86%
► Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company	0305349677	Real estate investment, construction	98,96%
► Tie - EXim Investment Corporation	0311278495	Real estate	99,85%

II. Basis of Presentation:

1 - Accounting Standards and Systems Applied:

The company applies Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Accounting System issued under Circulars No. 200/2014/TT-BTC and 53/2016/TT-BTC, as well as other guidance for preparing and presenting financial statements.

2 - Form of Accounting:

The accounting method used by the Group is the General Journal.

3 - Fiscal Year:

The fiscal year for preparing consolidated financial statements begins on January 1 and ends on December 31.

4 - Accounting Currency:

The interim consolidated financial statements are prepared in the accounting currency of the Group, which is Vietnamese Dong (VND).

5 - Basis of Consolidation:

The interim consolidated financial statements include the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the accounting period ending on 30.09.2025.

Subsidiaries are fully consolidated from the date the Group gains control and remain consolidated until the Group ceases control.

The interim financial statements of the parent and subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period and apply uniform accounting policies.

Inter-company balances, transactions, income, expenses, and unrealized gains or losses from such transactions are fully eliminated.

Non-controlling interests in the profit, loss, and net assets of subsidiaries are presented separately in the interim consolidated income statement and the equity section of the interim consolidated balance sheet.

Changes in the ownership percentage of a subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for in retained earnings.

III. Applied Accounting Policies:

1 - Cash and Cash Equivalents:

Cash and cash equivalents include cash on hand, bank deposits, and short-term investments with original maturities of no more than three months. These are highly liquid and easily convertible to specific amounts of cash with minimal risk of conversion.

2 - Inventories:

Inventories are recorded at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs to complete and sell.

The Group uses a perpetual inventory system to account for inventories, valued at purchase cost plus directly attributable costs, using the specific identification method

Provision for Inventory Devaluation:

Provisions for inventory devaluation are recognized for estimated losses due to decreases in value (e.g., price reductions, damage, obsolescence) that may occur to raw materials, finished goods, and other inventory owned by the Group, based on reasonable evidence of value reduction as of the interim reporting date.

Changes in provisions are recorded in the cost of goods sold.

3 - Accounts Receivable:

Accounts receivable are presented in the consolidated financial statements at book value, net of allowances for doubtful debts.

Provisions for doubtful debts are recognized based on overdue ages or expected losses in cases of bankruptcy, dissolution, or missing debtors. Expenses for provisions are recorded in "Administrative Expenses."

Overdue Debt Provisioning Rates (per Circular 48/2019/TT-BTC):

<u>Time expired</u>	<u>Provision level</u>
Over 6 months to less than 1 year	30,00%
Over 1 year to less than 2 years	50,00%
Over 2 years to less than 3 years	70,00%
Over 3 years	100,00%

4 - Fixed Assets:

Fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

Cost includes the purchase price and directly attributable expenses to bring the asset into its intended operational state.

Costs for acquisition, upgrades, or renewal increase the asset's cost, while maintenance and repair expenses are recorded in the consolidated income statement when incurred.

Upon disposal or liquidation, the cost and accumulated depreciation are written off, and any resulting gain or loss is recorded in the consolidated income statement.

5 - Investment Properties:

Investment properties are presented at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation.

Costs incurred after initial recognition are added to the property's carrying value if they generate additional future economic benefits.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the estimated useful life:

Land Use Rights	Not amortized
The body of the building	50 years
Building Structures and Infrastructure	50 years

Investment properties are removed from the balance sheet when sold or no longer in use, with no expected future economic benefit. Any difference between net sale proceeds and the remaining value is recognized in the income statement.

Transfers between categories (e.g., from owner-occupied properties or inventory to investment properties) occur only when there is a change in use. Transfers do not alter the property's cost or carrying amount at the time of conversion.

6 - Leases:

When the Group is the lessee

Determining whether an agreement constitutes a lease is based on its substance, considering whether it involves the use of a specific asset and includes terms granting the right to use the asset.

Leases are classified as finance leases if they transfer substantially all risks and rewards of ownership to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

Payments under operating leases are recognized in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

For the Lessor

Assets leased under operating leases are recorded as fixed assets in the consolidated balance sheet. Rental income is recognized in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

7 - Depreciation:

Depreciation of fixed assets is calculated on a straight-line basis over their estimated useful lives:

• Buildings and structures	16 - 25 years
• Machinery and equipment	04 - 07 years
• Transportation vehicles	05 - 10 years
• Office equipment	04 years

8 - Borrowing Costs

Borrowing costs include interest expenses and other costs directly related to borrowing.

Borrowing costs are expensed in the period incurred unless they are eligible for capitalization.

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction, or production of a qualifying asset are capitalized as part of the asset's cost.

9 - Prepaid Expenses

Prepaid expenses include short-term or long-term prepaid costs on the consolidated balance sheet and are allocated over the periods in which the economic benefits related to these costs are realized.

10 - Investments in Associates

Investments in associates are accounted for using the equity method. An associate is a company over which the Group has significant influence but does not control or jointly control. Typically, the Group is considered to have significant influence if it owns more than 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is initially recorded at cost and adjusted for changes in the investor's share of the net assets of the associate after acquisition.

Dividends received from the associate reduce the carrying amount of the investment. Goodwill from the investment is included in the investment value and tested annually for impairment.

11 - Payables and Accrued Expenses

Payables and accrued expenses are recognized for amounts payable in the future for goods and services received, whether or not the Group has been invoiced.

12 - Profit Distribution:

Net profit after corporate income tax (excluding gains from bargain purchases) is available for distribution to shareholders after allocation to reserves as required by the company charter and Vietnamese regulations.

13 - Revenue Recognition

Revenue is recognized when the Group is likely to receive identifiable economic benefits. It is measured at the fair value of the consideration received or receivable, net of trade discounts, allowances, and returns.

Sales Revenue

Sales revenue is recognized when significant risks and rewards of ownership of goods have been transferred to the buyer, typically upon delivery.

Service Revenue

When the outcome of a contract can be reliably measured, revenue is recognized based on the stage of completion, calculated as the percentage of labor hours incurred to date relative to total estimated labor hours.

If the outcome of the contract cannot be reliably measured, revenue is recognized only to the extent of recoverable costs incurred.

Interest Income

Interest income is recognized on an accrual basis, taking into account the effective yield on the asset, unless recovery is uncertain.

Dividends

Revenue is recognized when the Group's right to receive payment is established. Stock dividends and bonus shares are not recorded as revenue but are reflected in the number of shares held.

Rental Income

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the lease term in the interim consolidated income statement.

14 - Corporate Income Tax (CIT)

Corporate Income Tax

Current CIT assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the tax authorities, based on tax rates and laws effective at the reporting date.

Current CIT is recognized in the consolidated income statement, except for taxes related to items recognized directly in equity, in which case the CIT is also recognized in equity.

The Group offsets current CIT assets and liabilities only if there is a legally enforceable right to offset them, and they intend to settle on a net basis.

Tax reports of the Group are subject to examination by the tax authorities. Due to varying interpretations of tax laws, the amounts presented in the consolidated financial statements may change as a result of final decisions by the tax authorities.

Deferred Corporate Income Tax

Deferred corporate income tax is recognized for temporary differences at the reporting date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amounts in the consolidated financial statements

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

- ▶ When they arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that does not affect accounting profit or taxable income at the time of the transaction.
- ▶ Taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates, and joint ventures where the Group can control the timing of the reversal and it is probable the differences will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences, unused tax losses, and unused tax credits to the extent it is probable that taxable profits will be available to utilize these benefits, except:

- ▶ When they arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that does not affect accounting profit or taxable income
- ▶ Deductible temporary differences arising from investments in subsidiaries, associates, and joint ventures if it is probable the differences will reverse in the foreseeable future and taxable profits will be available to utilize them.

The amount of carried deferred corporate income tax assets must be reviewed at the end of the accounting period and reduced to an amount that ensures sufficient taxable profits are available to realize the benefits of part or all of the deferred corporate income tax assets. Deferred corporate income tax assets not previously recognized are reviewed at the end of the accounting period and recognized when it becomes certain that sufficient taxable profits are available to utilize these previously unrecognized deferred tax assets.

Deferred corporate income tax assets and liabilities are measured at the tax rates expected to apply to the accounting period in which the assets are realized or the liabilities are settled, based on tax rates and tax laws effective at the end of the accounting period.

Deferred corporate income tax is recognized in the consolidated income statement, except in cases where it arises from a transaction or event that is directly recognized in equity. In such cases, deferred corporate income tax is also directly recognized in equity.

The Group offsets deferred corporate income tax assets and liabilities only when it has the legal right to offset current corporate income tax assets against current corporate income tax liabilities. Additionally, the deferred corporate income tax assets and liabilities must relate to corporate income taxes governed by the same tax authority and taxable entity, and the Group must intend to settle current corporate income tax liabilities and assets on a net basis.

IV. Supplementary Information for Balance Sheet Items:

1- Cash and Cash Equivalents		Unit: VND
	30/09/2025	01/01/2025
Cash on hand	12.434.880	16.208.124
Demand bank deposits	4.597.762.315	632.684.299
<i>Cash Equivalents</i>		
Term bank deposits from 1 to 3 months	26.000.000.000	-
Total	30.610.197.195	648.892.423
	-	-

2- Short-Term Financial Investments

Unit: VND

	30/09/2025	01/01/2025
Term deposits at OCB Bank - District 4 Branch	40.000.000.000	-
Total	40.000.000.000	-

3- Short-Term Receivables

3.1 - Trade Receivables	30/09/2025	01/01/2025
- Lien Lap Company	7.500.000.000	7.500.000.000
- Mr. Lam Duy Tan	-	93.116.000.000
- Other Receivables from Customers	495.775.160	576.568.120
Total	7.995.775.160	101.192.568.120

3.2 - Prepayments to Suppliers	30/09/2025	01/01/2025
- Company 584	23.123.909.200	23.123.909.200
- Nagecco	3.611.111.000	-
- Royal Yacht Company	2.061.000.000	2.061.000.000
- Prepayments to Suppliers	1.191.441.185	1.142.075.662
Total	29.987.461.385	26.326.984.862

3.3 - Short-Term Loans Receivable	30/09/2025	01/01/2025
<i>Short-Term Loans Receivable</i>	-	-
- Lam Duy Tan	-	9.590.072.000
- Le Ngoc Phuong Thao	-	2.590.000.000
Provision for Doubtful Debts	Năm nay	Năm trước
<i>Provision for Doubtful Debts (Beginning Balance)</i>	30.828.404.581	29.952.004.581
<i>Increase/Decrease in the Current Year</i>	-	876.400.000
<i>Other</i>	-	-
Total	30.828.404.581	30.828.404.581

3.4 - Other Receivables	30/09/2025	01/01/2025
- Deposits for Project Implementation	1.000.000.000	2.000.000.000
- Ho Chi Minh City Lottery Company	10.589.647.718	10.589.647.718
- Advances	11.000.000	8.000.000
- Receivables from Satra Dat Thanh Tan Phu	1.455.998.258	1.455.998.258
- Quach Moc Tan	1.750.000.000	1.750.000.000
- Loan interest	-	110.182.465
- Other Receivables	984.301.023	789.485.023
Total	15.790.946.999	16.703.313.464

3.5 - Other long-term receivables	30/09/2025	01/01/2025
- Deposit to ensure implementation of investment projects -	6.593.580.000	6.593.580.000
- Long-term deposit to lease land use rights	900.000.000	900.000.000
- Deposit for long-term office rental	740.280.000	740.280.000
- Other Long-term deposits	5.000.000	5.000.000
Total	8.238.860.000	8.238.860.000

4- Inventory

Unit: VND

	30/09/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Ba Diem Hoc Mon Project	40.506.570.255	-	40.506.570.255	-
Purchased goods are on their way	-	-	1.450.567.520	-
Other	-	-	-	-
Total	40.506.570.255	-	41.957.137.775	-

5- Tangible Fixed Assets

Unit: VND

	<i>Buildings & Structures</i>	<i>Machinery & Equipment</i>	<i>Transportation Vehicles</i>	<i>Office Equipment</i>	<i>Other Tangible Fixed Assets</i>	<i>Total</i>
Original Cost						
01/01/2025	13.380.541.459	23.173.938.089	9.140.741.753	193.682.728	-	45.888.904.029
Transfers from Investment Properties	-	-	-	-	-	-
Additions During the Period	-	-	-	-	-	-
Reductions During the Period	-	-	8.638.441.753	-	-	8.638.441.753
30/09/2025	13.380.541.459	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	-	37.250.462.276
Accumulated Depreciation						
01/01/2025	10.871.689.919	23.173.938.089	7.029.774.072	193.682.728	-	41.269.084.808
Depreciation During the Period	627.212.880	-	179.725.000	-	-	806.937.880
Reductions/Disposals	-	-	6.707.199.072	-	-	6.707.199.072
30/09/2025	11.498.902.799	23.173.938.089	502.300.000	193.682.728	-	35.368.823.616
Net Book Value						
01/01/2025	2.508.851.540	-	2.110.967.681	-	-	4.619.819.221
30/09/2025	1.881.638.660	-	-	-	-	1.881.638.660

6- Intangible Fixed Assets

Unit: VND

	<i>Computer Software</i>	<i>Other Intangible Fixed Assets</i>	<i>Total</i>
Original Cost			
01/01/2025	-	72.000.000	72.000.000
Reductions (Other)	-	-	-
30/09/2025	-	72.000.000	72.000.000
Accumulated Depreciation			
01/01/2025	-	72.000.000	72.000.000
Depreciation During the Period	-	-	-
30/09/2025	-	72.000.000	72.000.000
Net Book Value			
01/01/2025	-	-	-
30/09/2025	-	-	-

7- Investment Properties

This refers to the Satra Exim building at 163 Phan Dang Luu Street, which is used for operating leases. The property was put into operation at the end of 2014. Additionally, 9 ground-floor apartments in the Western Capital project are included but

* Value of 9 ground floor apartments of The Western Capital project

Unit: VND

	Original cost	Losses due to decline in investment value	Remaining value
Beginning Balance	85.190.752.500	(6.399.910.314)	78.790.842.186
Ending Balance	85.190.752.500	(6.399.910.314)	78.790.842.186

Unit: VND

	Land Use Rights	5 Commercial Floors	9 ground floor apartments of The Western Capital project	Total
Original Cost				
Beginning Balance	52.042.548.206	104.581.038.396	78.790.842.186	235.414.428.788
Additions During the Period	-	-	-	-
Transfer to tangible fixed assets	-	-	-	-
Decrease during the period	-	-	-	-
Loss due to impairment of GT during the period	-	-	-	-
Ending Balance	52.042.548.206	104.581.038.396	78.790.842.186	235.414.428.788
Accumulated Depreciation				
Beginning Balance	-	42.115.669.554	-	42.115.669.554
Other Reductions	-	-	-	-
Depreciation During the Period	-	2.890.315.215	373.931.397	3.264.246.612
Ending Balance	-	45.005.984.769	373.931.397	45.379.916.166
Net Book Value				
Beginning Balance	52.042.548.206	62.465.368.842	78.790.842.186	193.298.759.234
Ending Balance	52.042.548.206	59.575.053.627	78.416.910.789	190.034.512.622

8- Long-Term Work-in-Progress Assets

a - Costs of Long-Term Production and Business in Progress

These costs include the construction of high-rise apartments (social housing) and expenses related to the construction of an International Kindergarten within the project premises in Phu Huu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City (now Long Truong Ward Ho Chi Minh City)

Unit: VND

	30/09/2025	01/01/2025
High-rise Apartment Project (social housing) in Long Truong Ward, Ho Chi Minh City	113.693.307.865	113.574.677.165
General Allocated Costs	88.310.897.141	88.310.897.141
Specific Incurred Costs	25.382.410.724	25.263.780.024
Other projects-Costs for the International Kindergarten	150.000.000	150.000.000
Total	113.843.307.865	113.724.677.165

b - Basic Construction Costs in Progress

These are costs directly incurred for the implementation of real estate projects during the initial stages (prior to construction, marketing, or leasing).

Unit: VND

	30/09/2025	01/01/2025
Toplife Tower	49.727.998.850	49.727.998.850
Total	49.727.998.850	49.727.998.850

10- OTHER ASSETS

Unit: VND

	30/09/2025	01/01/2025
10.1 - Prepaid Expenses		
Short-term	54.218.166	59.026.159
Long-term	3.337.657.177	2.426.741.392
Total	3.391.875.343	2.485.767.551

10.2 - Other assets

	30/09/2025	01/01/2025
Short-term	-	-
Long-term	156.338.534.603	155.699.980.900
Total	156.338.534.603	155.699.980.900

11- Short-Term Trade Payables

	30/09/2025		01/01/2025	
	Value	Payable Amount	Value	Payable Amount
- Saigon Trading Corporation	438.821.600	438.821.600	835.852.646	835.852.646
- Green House Real Estate Management Company	193.048.072	193.048.072	208.359.877	208.359.877
- Hoa Dien Company	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
- Other Trade Payables	176.085.905	176.085.905	398.991.301	398.991.301
Total	957.955.577	957.955.577	1.443.203.824	1.443.203.824

ĐVT: VNĐ

11.2- Short-term advances from customers

	30/09/2025		01/01/2025	
	Value	Payable Amount	Value	Payable Amount
- Ly Khuong Investment Corporation	-	-	1.723.273.920	1.723.273.920
TỔNG CỘNG	-	-	1.723.273.920	1.723.273.920

12- Taxes and Other Payments to the Government

Unit: VND

	30/09/2025	Amount Paid/Deducted This Period	Amount Payable This Period	01/01/2025
VAT	-	3.478.288.106	3.478.288.106	-
Corporate Income Tax	2.107.007.742	2.777.055.213	1.092.546.271	3.791.516.684
Personal Income Tax	69.779.034	2.939.539.117	1.847.189.452	1.162.128.699
Other Taxes and Obligations	14.000.000	41.624.922	48.846.423	6.778.499
Total	2.190.786.776	9.236.507.358	6.466.870.252	4.960.423.882

13 - Accrued Expenses

Unit: VND

	30/09/2025	01/01/2025
District 9 Project Expenses	7.068.326.738	7.068.326.738
Loan Interest Payable	-	182.400.000
Prepaid Expenses for Project 376, Dien Bien Phu	2.113.417.201	25.922.979
Prepaid Expenses for Can Gio Land Plot	467.272.727	467.272.727
Lease Payments	-	664.421.818
Other Payables	-	1.416.872.404
Total	9.649.016.666	9.825.216.666

14a - Other Payables

Unit: VND

	30/09/2025	01/01/2025
Short-Term:		
Temporary Deposits (*)	6.846.226.000	6.846.226.000
Dividends/Profits Payable	6.673.381.640	10.000.971.140
Khuong To Hue	-	60.000.000
Ly Khuong Investment Corporation	-	261.726.080
Ly Van Nghia	-	104.670.000
Staff - Seniority bonus	-	2.708.052.164
Other Payables	1.370.857.737	1.089.463.892
Total	14.890.465.377	21.071.109.276

Long-Term:	30/09/2025	01/01/2025
Office Lease Deposits Received		
- EB Services LLC	9.390.000.000	9.390.000.000
- Other Entities	437.804.072	316.936.072
Total	9.827.804.072	9.706.936.072

(*) This amount corresponds to 2% of the total compensation for land related to the Exim Garden Residential Project, temporarily held by the company to carry out and complete the necessary procedures to ensure the obligation of fully paying personal income tax arising from this compensation agreement.

15 - Loans and Financial Leases

	30/09/2025		01/01/2025	
	Value	Payable Amount	Value	Payable Amount
Short-Term Loans	3.000.000.000	3.000.000.000	18.800.000.000	18.800.000.000
Long-Term Loans	64.200.000.000	64.200.000.000	66.700.000.000	66.700.000.000
Total	67.200.000.000	67.200.000.000	85.500.000.000	85.500.000.000

16 - Owner's Equity

16.1 - Changes in Owner's Equity Sources

						Unit: VND
		Owner's capital	Investment and development fund	Other Funds - Reserve fund for additional charter capital	Undistributed Post-Tax Profits	Total
As of	01/01/2025	469.484.790.000	17.122.740.121	6.508.626.987	30.583.357.261	523.699.514.369
Net Profit During the Period					(923.292.038)	(923.292.038)
Allocations to Funds During the Year			(18.865.541)	(22.079.584)	40.945.125	-
Use of Funds During the Year				-	-	-
Dividends					-	-
Allocations to Reward/Welfare Fund					-	-
Acquisition of Additional Stakes in Subsidiaries					-	-
Other Adjustments					(59.208.299)	(59.208.299)
As of	30/09/2025	469.484.790.000	17.103.874.580	6.486.547.403	29.641.802.049	522.717.014.032

16.2 - Owner's Contributions to Equity

	30/09/2025			01/01/2025		
	number of shares	Value	Ownership	number of shares	Value	Ownership
Saigon Tourism Corporation	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%

16.3 - Shares	30/09/2025	01/01/2025
Number of Shares Authorized	46.948.479	46.948.479
Number of Shares Issued and Fully Paid-Up	46.948.479	46.948.479
Number of Shares Outstanding	46.948.479	46.948.479

17 - Minority Interests	30/09/2025	31/12/2023
Beginning Balance	31.217.146.128	31.337.331.494
Increase in Investments in Subsidiaries During the Year	-	-
Profit Sharing During the Year	(77.155.604)	57.047.634
Allocations to Funds During the Year	-	-
Other Increases	59.208.299	-
Dividend Distribution During the Year	-	(177.233.000)
Reduction in Investments	(45.188.886)	-
Ending Balance	31.154.009.937	31.217.146.128

V. Supplemental Information for Items Presented in the Income Statement

1- Revenue from Sales and Services (Code 01)

	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Unit: VND Accumulated as of Q3/2024
Revenue from Sales	-	-	1.595.624.000	281.203.654
Revenue from Services	7.523.658.326	7.461.519.273	21.902.985.741	21.794.895.874
Total	7.523.658.326	7.461.519.273	23.498.609.741	22.076.099.528

2- Cost of Goods Sold (Code 11)

	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Unit: VND Accumulated as of Q3/2024
Cost of Goods Sold	-	-	1.450.567.520	255.639.685
Provision/reversal of provision for inventory impairment	-	(737.577.055)	-	(737.577.055)
Cost of Sales and Services	3.377.079.643	3.952.838.056	9.163.009.873	9.384.137.997
Total	3.377.079.643	3.215.261.001	10.613.577.393	8.902.200.627

3- Financial Income (Code 21)

	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Unit: VND Accumulated as of Q3/2024
Interest Income	349.010.310	673.546	395.717.373	3.223.561
Other Financial Income	-	2.715.781.028	664.616.987	3.036.182.465
Total	349.010.310	2.716.454.574	1.060.334.360	3.039.406.026

4- Financial Expenses (Code 22)

	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Unit: VND Accumulated as of Q3/2024
Interest Expenses	1.648.933.580	2.664.223.559	5.678.269.890	7.804.987.220
Other Financial Expenses	-	-	533.048.838	64.495.230
Total	1.648.933.580	2.664.223.559	6.211.318.728	7.869.482.450

5- Selling and Administrative Expenses

	Unit: VND			
	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Accumulated as of Q3/2024
a) Administrative Expenses	3.043.429.303	3.180.578.908	9.187.504.979	9.623.550.640
b) Selling Expenses	-	-	60.454.800	-
Total	3.043.429.303	3.180.578.908	9.247.959.779	9.623.550.640

6- Production and Business Expenses by Element

	Unit: VND			
	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Accumulated as of Q3/2024
Labor Costs	2.352.004.449	1.882.159.564	6.491.038.729	5.605.683.587
Outsourced Services	626.321.452	694.888.794	2.185.003.488	2.293.129.189
Depreciation	33.245.985	225.462.564	350.836.617	728.709.822
Other Costs	31.857.417	378.067.986	221.080.945	996.028.042
Total	3.043.429.303	3.180.578.908	9.247.959.779	9.623.550.640

7- OTHER INCOME

	Unit: VND			
	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Accumulated as of Q3/2024
Liquidation of fixed assets	-	-	3.545.454.545	-
Parking fees collected on other's behalf	477.200.000	539.800.000	1.446.800.000	1.609.800.000
Other income	8.243.000	-	13.025.319	-
Total	485.443.000	539.800.000	5.005.279.864	1.609.800.000

8- OTHER EXPENSES

	Unit: VND			
	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Accumulated as of Q3/2024
Residual value of fixed assets	-	-	1.936.025.000	-
Parking fees paid on other's behalf	477.200.000	539.800.000	1.446.800.000	1.609.800.000
Other expenses	3.655.952	702.491.712	16.444.436	1.704.074.497
Total	480.855.952	1.242.291.712	3.399.269.436	3.313.874.497

9- Corporate Income Tax (Code 51)

The Company and its subsidiaries are obliged to pay Corporate Income Tax ("CIT") at the tax rate applicable under the current CIT law.

The Company and its subsidiaries prepare their tax returns, pay taxes, and settle taxes individually with local tax authorities. Tax reports of the Company and its subsidiaries are subject to review by tax authorities. Due to varying interpretations of tax laws and regulations, the amounts presented in these interim financial statements may change based on the final decisions of the tax authorities. The current CIT payable is determined based on taxable income for the year, calculated at the tax rates effective up to the fiscal year-end.

Current Corporate Income Tax

	Unit: VND			
	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Accumulated as of Q3/2024
Tax Expense on Taxable Income	233.171.146	387.283.966	1.092.546.271	1.328.910.423
Total	233.171.146	387.283.966	1.092.546.271	1.328.910.423

10- Basic Earnings per Share (Code 70)

Basic earnings per share are calculated as net profit attributable to ordinary shareholders divided by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Information used to calculate basic earnings per share:

	Unit: VND			
	Q3/2025	Q3/2024	Accumulated as of Q3/2025	Accumulated as of Q3/2024
Net profit/(loss) after tax attributable to ordinary shareholders	(396.652.484)	57.777.172	(923.292.038)	(4.332.156.695)
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares)	46.948.479	46.948.479	46.948.479	46.948.479
Basic earnings per share	(8)	1	(20)	(92)

There were no transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares from the end of the interim reporting period to the completion of these interim consolidated financial statements.

VI. Supplemental Information for Items Presented in the Cash Flow Statement:

VII. Other Information:

1. Contingent liabilities, commitments, and other financial information
2. Events arising after the end of the accounting period
3. Information on related parties
4. Presentation of assets, revenue, and business results by segment
5. Comparative information
6. Information on going concern activities
7. Other information

Prepared by

Dinh Thi Nhai

Dinh Thi Nhai

Chief Accountant

Nguyen Anh Tuan

Nguyen Anh Tuan

Ho Chi Minh City, 21 October 2025

General Manager
CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
EXIM
QUẬN 3 - TP. HCM

Nguyen Hai Quynh