

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
EMA LAND**



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 27

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Xây lắp điện Thịnh Vượng) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0600446389, đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 6 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 27 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : 0908687295

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất và Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

**Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Vũ Tiến Hưng	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Đăng Mạnh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ông Lý Văn Nam	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Thành Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025
Bà Trần Thị Minh Thư	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phan Lưu Nhật Quang	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025
Bà Hoàng Thị Ánh Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025
Bà Nguyễn Mỹ Lynh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ông Tạ Văn Ân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ông Trần Lâm Hoàng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2025

**Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lý Minh Tâm	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2025
Ông Dương Tâm	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2025

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lý Minh Tâm	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2025
Ông Dương Tâm	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2025



981  
NG T  
TOÁ  
A  
CHI  
TÂY  
PH  
CỔ PH  
S. D. R

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**Trách nhiệm của Giám đốc**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



**Lý Minh Tâm**  
**Giám đốc**



Số: 4.0184/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Giám đốc**

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



3. C  
HH  
UV  
A  
IH  
BỘ  
P. C  
IP ĐOÀN  
MA  
104463

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 26 tháng 3 năm 2025.



**Nguyễn Quốc Ngữ**  
Thành viên Ban Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3089-2025-008-1  
Người được ủy quyền



**Nguyễn Đức Toàn**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 6376-2023-008-1

TP. Cần Thơ, ngày 27 tháng 3 năm 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.291.612.836</b>	<b>14.448.536.790</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5.541.498.593</b>	<b>2.353.536.790</b>
1. Tiền	111	V.1	5.541.498.593	2.353.536.790
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>749.264.480</b>	<b>12.095.000.000</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2	107.264.480	50.000.000
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	642.000.000	12.045.000.000
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>849.763</b>	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4a	849.763	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>29.323.552.770</b>	<b>20.073.771.110</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>20.000.000.000</b>
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	V.3b	-	20.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
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		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>24.780.250.000</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.5	24.780.250.000	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>4.508.000.000</b>	-
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.6	4.508.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>35.302.770</b>	<b>73.771.110</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4b	35.302.770	73.771.110
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>35.615.165.606</b>	<b>34.522.307.900</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.108.718.728</b>	<b>458.781.667</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.048.718.728</b>	<b>458.781.667</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.7	443.800.000	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	356.256.728	388.781.667
4. Phải trả người lao động	314	V.9	216.222.000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10a	32.440.000	70.000.000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>60.000.000</b>	-
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	V.10b	60.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**


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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>34.506.446.878</b>	<b>34.063.526.233</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>34.506.446.878</b>	<b>34.063.526.233</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.11a	30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.11a	4.506.446.878	4.063.526.233
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối				
lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.063.526.233	4.063.526.233
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		442.920.645	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>35.615.165.606</b>	<b>34.522.307.900</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng/Người lập

  
Lý Minh Tâm  
Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

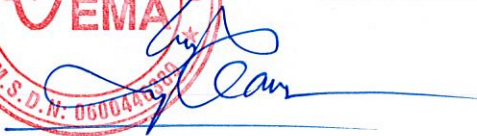
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.476.940.304	1.446.001.128
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		5.476.940.304	1.446.001.128
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.061.749.993	48.015.873
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.415.190.311	1.397.985.255
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	870.579	245.244.022
7. Chi phí tài chính	22		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	113.290.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	1.857.362.536	(177.947.218)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		558.698.354	1.707.886.495
11. Thu nhập khác	31		3	10.000
12. Chi phí khác	32		3.438.041	73.178
13. Lợi nhuận khác	40		(3.438.038)	(63.178)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		555.260.316	1.707.823.317
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.8	112.339.671	281.388.137
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>442.920.645</u>	<u>1.426.435.180</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.5		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

  
 Trần Thị Thanh Vân  
 Kế toán trưởng/Người lập

  
 Lý Minh Tâm  
 Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		555.260.316	1.707.823.317
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	-	(966.000.000)
- 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	VI.3	-	(245.244.022)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		555.260.316	496.579.295
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		31.737.735.520	(25.677.908.066)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		296.918.066	170.448.834
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		37.618.577	(73.771.110)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.8	(203.120.676)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>32.424.411.803</b>	<b>(25.084.651.047)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.5, V.7	(24.336.450.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	24.520.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.6	(4.900.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	-	245.244.022
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(29.236.450.000)</b>	<b>24.765.244.022</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-	-	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-	-	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>3.187.961.803</b>	<b>(319.407.025)</b>		
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>2.353.536.790</b>	<b>2.672.943.815</b>		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>5.541.498.593</b>	<b>2.353.536.790</b>		

**Trần Thị Thanh Vân**  
Kế toán trưởng/Người lập



TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

**Lý Minh Tâm**  
Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất và Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Theo Nghị quyết số 2010/2025/TV6/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng quản trị quyết định thông qua việc đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư X Land và công ty này chính thức trở thành công ty con kể từ ngày 27 tháng 10 năm 2025.

Theo Nghị quyết số 2010/2025/TV6/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 10 năm 2025 và Nghị quyết số 48/2025/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng quản trị quyết định thông qua việc đầu tư mua bất động sản của các cá nhân là quyền sử dụng đất tại xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 24.740.000.000 VND.

#### 6. Cấu trúc Công ty

##### Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH Đầu tư X Land có trụ sở chính tại 71 Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 98%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

#### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 33 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 10 nhân viên).



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

## **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của 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 cũng như 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.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### **2. Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư vào công ty con*

*Công ty con*



03.  
NH  
TƯ  
NH  
BỘ  
P.C  
DÂN  
IA  
46389

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## 4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### 6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 8. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 9. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### 10. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

### 11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### *Lợi nhuận được chia*

Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### 12. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 14. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 15. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.



815-  
GTY  
DAN V  
18  
HI NH  
Y NA  
HÚ -

TÁP

168

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.650.766.602	517.932.862
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.890.731.991	1.835.603.928
<b>Cộng</b>	<b>5.541.498.593</b>	<b>2.353.536.790</b>

**2. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thủ Đức	57.264.480	-
Các nhà cung cấp khác	50.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>107.264.480</b>	<b>50.000.000</b>

**3. Phải thu khác****3a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>392.000.000</b>	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư X Land - Lợi nhuận được chia	392.000.000	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>250.000.000</b>	-	<b>12.045.000.000</b>	-
Ông Dương Thành Long - Tạm ứng thực hiện dự án	20.000.000	-	7.000.000.000	-
Ông Nguyễn Tuấn Kiệt - Tạm ứng thực hiện dự án	-	-	5.000.000.000	-
Tạm ứng	230.000.000	-	45.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>642.000.000</b>	-	<b>12.045.000.000</b>	-

**3b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng - Tiền góp vốn hợp tác kinh doanh (*)	-	-	20.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>20.000.000.000</b>	-

(\*) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng mục đích triển khai dự án quản lý bảo vệ rừng, trồng rừng, trồng cây cacao kết hợp du lịch sinh thái, thời hạn hợp tác là 10 năm tính từ ngày 20 tháng 12 năm 2024, Công ty được chia 50% lợi nhuận sau thuế của dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty đã thu hồi khoản hợp tác kinh doanh này.



003 - C  
TNHH  
À TỰ VẤN  
C  
ÁNH  
M BỘ  
TP. C. H. Y.

Đ  
M  
046

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 4. Chi phí trả trước

##### 4a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí phân mềm.

##### 4b. Chi phí trả trước dài hạn

Là công cụ, dụng cụ chờ phân bổ.

#### 5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định (*)	-	24.780.250.000	24.780.250.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>24.780.250.000</b>	<b>24.780.250.000</b>

(\*) Đây là quyền sử dụng đất thửa số 167, tờ bản đồ số 118 và thửa số 142, tờ bản đồ số 26 Công ty nhận chuyển nhượng của các cá nhân tại xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam, mục đích để đầu tư, nắm giữ các bất động sản và triển khai xây dựng khu dân cư hoặc nghỉ dưỡng tại khu vực Miền Trung – Tây Nguyên. Đến cuối năm 2025, Công ty đang làm thủ tục đăng ký các quyền sử dụng đất này.

#### 6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty như sau:

##### Đầu tư vào Công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư X Land <sup>(i)</sup>	4.508.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.508.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0318528507 đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 13 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư X Land 4.900.000.000 VND, tương đương 98% vốn điều lệ. Trong năm Công ty đã đầu tư 4.900.000.000 VND. Lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua là 392.000.000 VND được hạch toán giảm giá trị đầu tư. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư đủ vốn điều lệ đã đăng ký.

##### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

##### Tình hình hoạt động của công ty con

Công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Giao dịch với công ty con*

Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty TNHH Đầu tư X Land là công ty con như sau:

	<u>Năm nay</u>
Lợi nhuận được chia	392.000.000
Cho thuê văn phòng	218.181.816
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.862.758.488

**7. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
Bà Nguyễn Thị Trúc Giang	392.800.000	-
Bà Phan Lưu Hải Yến	51.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>443.800.000</u></b>	<b><u>-</u></b>
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>

*Trong đó:*

Phải trả người bán ngắn hạn về mua sắm tài sản cố định/xây dựng cơ bản	443.800.000	-
--	-------------	---

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	90.938.061	523.200.498	(470.035.745)	144.102.814
Thuế thu nhập doanh nghiệp	284.773.878	112.339.671	(203.120.676)	193.992.873
Thuế thu nhập cá nhân	13.069.728	85.203.420	(80.112.107)	18.161.041
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>388.781.667</u></b>	<b><u>726.743.589</u></b>	<b><u>(759.268.528)</u></b>	<b><u>356.256.728</u></b>

*Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

*Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	555.260.316	1.707.823.317
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	6.438.041	73.178
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	<u>561.698.357</u>	<u>1.707.896.495</u>
Lỗi các năm trước được chuyển	<u>-</u>	<u>(300.955.809)</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập tính thuế	561.698.357	1.406.940.686
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>112.339.671</b>	<b>281.388.137</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

### *Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 9. Phải trả người lao động

Là tiền lương còn phải trả người lao động.

#### 10. Phải trả khác

##### 10a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>10.000.000</b>	<b>70.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Long PNJ – Nhận đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	10.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Emaar Land – Nhận đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	-	10.000.000
Công ty TNHH Bảo Lộc Park Hills – Nhận đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	-	10.000.000
Công ty TNHH Đầu tư X Land – Nhận đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	-	40.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>22.440.000</b>	-
Kinh phí công đoàn	22.440.000	-
<b>Cộng</b>	<b>32.440.000</b>	<b>70.000.000</b>

##### 10b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Emaar Land – Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn	10.000.000	-
Công ty TNHH Bảo Lộc Park Hills – Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn	10.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư X Land – Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn	40.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>60.000.000</b>	-

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Vốn chủ sở hữu****11a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	30.000.000.000	2.637.091.053	32.637.091.053
Lợi nhuận trong năm trước	-	1.426.435.180	1.426.435.180
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>4.063.526.233</b>	<b>34.063.526.233</b>
Số dư đầu năm nay	30.000.000.000	4.063.526.233	34.063.526.233
Lợi nhuận trong năm nay	-	442.920.645	442.920.645
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>4.506.446.878</b>	<b>34.506.446.878</b>

**11b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	3.690.000.000	3.690.000.000
Bà Vũ Phương Như	3.450.000.000	3.450.000.000
Ông Kim Đăng Thành	3.302.000.000	3.302.000.000
Các cổ đông khác	19.558.000.000	19.558.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	3.690.000.000	12,3	3.690.000.000	-
Bà Vũ Phương Như	3.450.000.000	11,5	3.450.000.000	-
Ông Kim Đăng Thành	3.302.000.000	11	3.302.000.000	-
Các cổ đông khác	19.558.000.000	65,2	19.558.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>

**11c. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.000.000	3.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	3.000.000	3.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.000.000	3.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.000.000	3.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.000.000	3.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 12. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

#### Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	1.466.666.664	1.466.666.664
Trên 1 năm đến 5 năm	1.222.222.220	2.688.888.884
<b>Cộng</b>	<b>2.688.888.884</b>	<b>4.155.555.548</b>

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê văn phòng tại Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty thuê dưới hình thức thuê hoạt động với giá thuê 122.222.222 VND/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 3 năm tính từ ngày 01 tháng 11 năm 2024.

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.476.940.304	1.446.001.128
<b>Cộng</b>	<b>5.476.940.304</b>	<b>1.446.001.128</b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Long PNJ</b>		
Cho thuê văn phòng	168.000.000	5.000.000
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Emaar Land</b>		
Cho thuê văn phòng	168.000.000	5.000.000
<b>Công ty TNHH Bảo Lộc Park Hills</b>		
Cho thuê văn phòng	60.000.000	5.000.000

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.061.749.993	48.015.873
<b>Cộng</b>	<b>3.061.749.993</b>	<b>48.015.873</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	870.579	44.022
Lãi tiền cho vay	-	245.200.000
<b>Cộng</b>	<b>870.579</b>	<b>245.244.022</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



003 - C  
TNHH  
À TƯ VẤN  
C  
ẢNH  
M BỘ  
TP. CẦN

ĐOÀN  
MA  
04638

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	646.827.587	454.840.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	44.470.177	4.098.890
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	3.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(966.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	895.690.075	326.113.892
Các chi phí khác	264.374.697	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.857.362.536</u></b>	<b><u>(177.947.218)</u></b>

#### 5. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	44.470.177	4.098.890
Chi phí nhân công	3.135.660.920	454.840.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.468.606.735	392.419.765
Chi phí khác	270.374.697	(868.000.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>4.919.112.529</u></b>	<b><u>(16.641.345)</u></b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Giám đốc Công ty. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Giao dịch khác trong năm chỉ có giao dịch về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt với số tiền là 24.740.000.000 VND (năm trước không có giao dịch phát sinh).

Việc mua hàng hóa từ các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thực hiện theo giá thỏa thuận.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.7.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát*

	Năm nay	Năm trước
Ông Lý Minh Tâm - Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2025)	110.000.000	-
Ông Dương Tâm - Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2025)	18.460.000	17.000.000
Ông Nguyễn Văn Lý - Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 7 năm 2024)	-	68.000.000
<b>Cộng</b>	<b>128.460.000</b>	<b>85.000.000</b>

#### **1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

##### **Bên liên quan khác**

##### **Mối quan hệ**

Công ty TNHH Đầu tư X Land

Công ty có Giám đốc là thành viên góp vốn của Công ty (từ ngày 27 tháng 10 năm 2025 là công ty con)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Long PNJ

Công ty có cùng Giám đốc với Công ty

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Emaar Land

Công ty có người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty

Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng

Công ty có người đại diện theo pháp luật là thành viên Hội đồng quản trị Công ty

Công ty TNHH Bảo Lộc Park Hills

Công ty có thành viên góp vốn là người phụ trách quản trị Công ty

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.6 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng</b>		
Chi tiền hợp tác kinh doanh	-	20.000.000.000
Thu lại tiền hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Emaar Land</b>		
Thu tiền đặt cọc thuê văn phòng	-	10.000.000
<b>Công ty TNHH Bảo Lộc Park Hills</b>		
Thu tiền đặt cọc thuê văn phòng	-	10.000.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Địa chỉ: Số 71 đường Tạ Hiện, phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.3b, V.10a và V.10b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

### 2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

#### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cung cấp dịch vụ. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh được trình bày tại thuyết minh số VI.1a và VI.2.

#### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

**Trần Thị Thanh Vân**  
Kế toán trưởng/Người lập



**Lý Minh Tâm**  
Giám đốc



**FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE FISCAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**

**EMA LAND GROUP**  
**JOINT STOCK COMPANY**



# **CONTENTS**

	<b>Page</b>
<b>1. Contents</b>	<b>1</b>
<b>2. Statement of the Director</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Independent Auditor's Report</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Balance Sheet as of 31 December 2025</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Income Statement for the fiscal year ended 31 December 2025</b>	<b>10</b>
<b>6. Cash Flow Statement for the fiscal year ended 31 December 2025</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Notes to the Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025</b>	<b>13 - 27</b>

\*\*\*\*\*



**STATEMENT OF THE DIRECTOR**

The Director of Ema Land Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) presents this statement together with the Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

**Business highlights**

The Company is Ema Land Group Joint Stock Company (formerly known as Think Vuong Electrical Construction Investment and Trading Joint Stock Company), which has been operating in accordance with the Business Registration Certificate No. 0600446389, first registered on 12 June 2008 and amended for the 10<sup>th</sup> time on 27 June 2025, granted by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

**Head office**

- Address : No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Tel. : 0908687295

Principal business activities of the Company are consultancy, brokerage and auction of real estate; auction of land use rights; and trading of real estate and land use rights owned, used or leased.

**Board of Directors, Supervisory Board and the Director**

The Board of Directors, the Supervisory Board and the Director of the Company during the year and as of the date of this statement include:

***The Board of Directors***

Full name	Position	Appointing/ re-appointing date
Mr. Vu Tien Hung	Chairman	Re-appointed on 30 June 2025
Mr. Nguyen Dang Manh	Members	Re-appointed on 30 June 2025
Mr. Ly Van Nam	Members	Re-appointed on 30 June 2025
Mr. Nguyen Thanh Nghia	Members	Appointed on 30 June 2025
Ms. Tran Thi Minh Thu	Members	Appointed on 30 June 2025

***The Supervisory Board***

Full name	Position	Appointing/re-appointing/resigning date
Mr. Phan Luu Nhat Quang	Head of the Board	Re-appointed on 30 June 2025
Ms. Hoang Thi Anh Loan	Member	Appointed on 30 June 2025
Ms. Nguyen My Lynh	Member	Appointed on 30 June 2025
Mr. Ta Van An	Member	Resigned on 30 June 2025
Mr. Tran Lam Hoang	Member	Resigned on 30 June 2025

***The Director***

Full name	Position	Appointing/resigning date
Mr. Ly Minh Tam	Director	Appointed on 09 June 2025
Mr. Duong Tam	Director	Resigned on 09 June 2025

**Legal Representative**

The Company’s legal representative during the year and as of the date of this statement are as follows:

Full name	Position	Appointing/resigning date
Ms. Ly Minh Tam	Director	Appointed on 09 June 2025
Mr. Duong Tam	Director	Resigned on 09 June 2025



# EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

STATEMENT OF THE DIRECTOR (cont.)

## Auditors

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed to perform the audit on the Company's Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

## Responsibilities of the Director

Director is responsible for the preparation of the Financial Statements to give a true and fair view of the financial position, the financial performance and the cash flows of the Company during the year. In order to prepare these Financial Statements, the Director must;

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- State clearly whether the accounting standards applied to the Company are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Financial Statements;
- Prepare the Financial Statements of the Company on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;
- Design and implement effectively the internal control system to minimize the risks of material misstatements due to frauds or errors in the preparation and presentation of the Financial Statements.

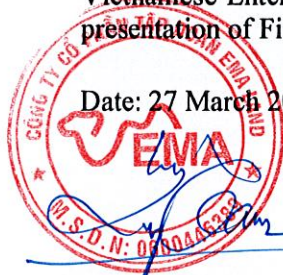
The Director hereby ensures that all the proper accounting books of the Company have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Company at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with the applicable Accounting System. The Director is also responsible for managing the Company's assets and consequently has taken appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

The Director hereby commits to the compliance with the aforementioned requirements in preparation of the Financial Statements.

## Approval of the Financial Statements

The Director hereby approves the accompanying Financial Statements, which give a true and fair view of the financial position as of 31 December 2025 of the Company, its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Financial Statements.

Date: 27 March 2026



Ly Minh Tam  
Director



315  
GTY  
JAN  
A8  
HINI  
AYN  
PHU

HAN

N: 00

No: 4.0184/26/TC-AC

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT****To: THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE DIRECTOR  
EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

We have audited the accompanying Financial Statements of Ema Land Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), which were prepared on 27 March 2026, from page 06 to page 27, including the Balance Sheet as of 31 December 2025, the Income Statement, the Cash Flow Statement for the fiscal year then ended and the Notes to the Financial Statements.

**Responsibility of the Director**

The Company's Director is responsible for the preparation, true and fair presentation of these Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Financial Statements; and responsible for such internal control as the Company's Director determines necessary to enable the preparation and presentation of the Financial Statements to be free from material misstatement due to frauds or errors.

**Responsibility of Auditors**

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

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

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

**Opinion of Auditors**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position as of 31 December 2025 of Ema Land Group Joint Stock Company, its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of the Financial Statements.

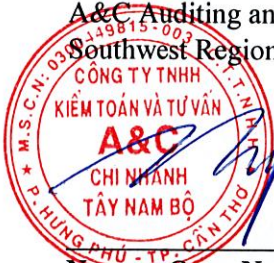


003  
TNH  
À T  
C  
ẢNH  
M B  
TP.  
ÁP Đ  
MA  
00443

**Other matters**

The Company's Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024 were audited by another audit firm, whose auditors expressed an unqualified audit opinion on such Financial Statements on 26 March 2025.

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.  
Southwest Region Branch



**Nguyen Quoc Ngu**  
**Partner**

*Audit Practice Registration Certificate No. 3089-2025-008-1*  
**Authorized Signatory**

Can Tho City, 27 March 2026



**Nguyen Duc Toan**  
**Auditor**

*Audit Practice Registration Certificate No. 6376-2023-008-1*



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**BALANCE SHEET**

As of 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
<b>A - CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>6.291.612.836</b>	<b>14.448.536.790</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>		<b>5.541.498.593</b>	<b>2.353.536.790</b>
1. Cash	111	V.1	5.541.498.593	2.353.536.790
2. Cash equivalents	112		-	-
<b>II. Short-term investments</b>	<b>120</b>		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of securities trading	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>749.264.480</b>	<b>12.095.000.000</b>
1. Short-term trade receivables	131		-	-
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.2	107.264.480	50.000.000
3. Short-term inter-company receivable	133		-	-
4. Receivable according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Short-term loans receivable	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.3a	642.000.000	12.045.000.000
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		-	-
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>		-	-
1. Inventories	141		-	-
2. Allowance for inventories	149		-	-
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>849.763</b>	-
1. Short-term prepaid expenses	151	V.4a	849.763	-
2. Deductible VAT	152		-	-
3. Taxes and other accounts receivable from the State	153		-	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Balance Sheet (cont.)**

ITEMS	Code	Note	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<b>B - NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>29.323.552.770</b>	<b>20.073.771.110</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		-	<b>20.000.000.000</b>
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayment to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivable	214		-	-
5. Long-term loans receivable	215		-	-
6. Other long-term receivable	216	V.3b	-	20.000.000.000
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		-	-
1. Tangible fixed assets	221		-	-
- Historical cost	222		-	-
- Accumulated depreciation	223		-	-
2. Financial leased assets	224		-	-
- Historical cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227		-	-
- Initial cost	228		-	-
- Accumulated amortization	229		-	-
<b>III. Investment property</b>	<b>230</b>		-	-
- Historical costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
<b>IV. Long-term assets in process</b>	<b>240</b>		<b>24.780.250.000</b>	-
1. Long-term work-in-process	241		-	-
2. Construction-in-progress	242	V.5	24.780.250.000	-
<b>V. Long-term investments</b>	<b>250</b>		<b>4.508.000.000</b>	-
1. Investments in subsidiaries	251	V.6	4.508.000.000	-
2. Investments in joint ventures and associates	252		-	-
3. Investments in other entities	253		-	-
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
<b>VI. Other non-current assets</b>	<b>260</b>		<b>35.302.770</b>	<b>73.771.110</b>
1. Long-term prepaid expenses	261	V.4b	35.302.770	73.771.110
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts and accessories	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>270</b>		<b><u>35.615.165.606</u></b>	<b><u>34.522.307.900</u></b>

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements



1449  
 CÔNG  
 ẨM TO  
 A  
 CH  
 TÀ  
 NG PH  
 3  
 D.N:

**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Balance Sheet (cont.)**

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
<b>C - LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>1.108.718.728</b>	<b>458.781.667</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>1.048.718.728</b>	<b>458.781.667</b>
1. Short-term trade payables	311	V.7	443.800.000	-
2. Short-term advances from customers	312		-	-
3. Taxes and other obligations payable to State Budget	313	V.8	356.256.728	388.781.667
4. Payables to employees	314	V.9	216.222.000	-
5. Short-term accrued expenses	315		-	-
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payable according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.10a	32.440.000	70.000.000
10. Short-term borrowings and financial leases	320		-	-
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322		-	-
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>60.000.000</b>	-
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term prepayment from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for operating capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.10b	60.000.000	-
8. Long-term borrowing and financial leases	338		-	-
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		-	-

*This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements*

**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Balance Sheet (cont.)**

ITEMS	Code	Note	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<b>D - OWNER'S EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>34.506.446.878</b>	<b>34.063.526.233</b>
<b>I. Owner's equity</b>	<b>410</b>		<b>34.506.446.878</b>	<b>34.063.526.233</b>
1. Capital	411	V.11a	30.000.000.000	30.000.000.000
- Ordinary shares carrying voting right	411a		30.000.000.000	30.000.000.000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		-	-
3. Bond conversion option	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		-	-
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421	V.11a	4.506.446.878	4.063.526.233
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		4.063.526.233	4.063.526.233
- Retained earnings of the current period	421b		442.920.645	-
12. Construction investment fund	422		-	-
<b>II. Other sources and funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY</b>	<b>440</b>		<b>35.615.165.606</b>	<b>34.522.307.900</b>



**Tran Thi Thanh Van**  
Chief Accountant/Preparer



Ho Chi Minh City, 27 March 2026

**Ly Minh Tam**  
Director

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**INCOME STATEMENT**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sales of goods and provisions of service	01	VI.1	5.476.940.304	1.446.001.128
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net sales	10		5.476.940.304	1.446.001.128
4. Cost of sales	11	VI.2	3.061.749.993	48.015.873
5. Gross profit	20		2.415.190.311	1.397.985.255
6. Financial income	21	VI.3	870.579	245.244.022
7. Financial expenses	22		-	-
8. Selling expenses	25		-	113.290.000
9. General and administration expenses	26	VI.4	1.857.362.536	(177.947.218)
10. Net operating profit	30		558.698.354	1.707.886.495
11. Other income	31		3	10.000
12. Other expenses	32		3.438.041	73.178
13. Other profit	40		(3.438.038)	(63.178)
14. Total accounting profit before tax	50		555.260.316	1.707.823.317
15. Current income tax	51	V.8	112.339.671	281.388.137
16. Deferred income tax	52		-	-
17. Profit after tax	60		<u>442.920.645</u>	<u>1.426.435.180</u>
18. Earning per share	70	VI.5		
19. Diluted earning per share	71	VI.5		



**Tran Thi Thanh Van**  
Chief Accountant/Preparer



Ho Chi Minh City, 27 March 2026

**Ly Minh Tam**  
Director



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**CASH FLOW STATEMENT**  
(Indirect method)  
For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
<b>I. Cash flows from operating activities</b>				
1. Profit before tax	01		555.260.316	1.707.823.317
2. Adjustments				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		-	-
- Provisions	03	VI.4	-	(966.000.000)
- Gain/ (loss) from exchange difference due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/ (loss) from investing activities	05	VI.3	-	(245.244.022)
- Interest expenses	06		-	-
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit before changes of working capital	08		555.260.316	496.579.295
- Increase/(decrease) of receivables	09		31.737.735.520	(25.677.908.066)
- Increase/(decrease) of inventories	10		-	-
- Increase/(decrease) of payables	11		296.918.066	170.448.834
- Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12		37.618.577	(73.771.110)
- Increase/(decrease) of securities trading	13		-	-
- Interests paid	14		-	-
- Corporate income tax paid	15	V.8	(203.120.676)	-
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17		-	-
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>20</b>		<b>32.424.411.803</b>	<b>(25.084.651.047)</b>
<b>II. Cash flows from investing activities</b>				
1. Purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21	V.5, V.7	(24.336.450.000)	-
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	-
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		-	-
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	24.520.000.000
5. Investments into other entities	25	V.6	(4.900.000.000)	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	VI.3	-	245.244.022
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>30</b>		<b>(29.236.450.000)</b>	<b>24.765.244.022</b>

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Cash Flow Statement (cont.)**

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
<b>III. Cash flows from financing activities</b>				
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		-	-
4. Repayment for borrowing principal	34		-	-
5. Payments for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36		-	-
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40		-	-
<b>Net cash flows during the period</b>	50		<b>3.187.961.803</b>	<b>(319.407.025)</b>
<b>Beginning cash and cash equivalents</b>	60	V.1	<b>2.353.536.790</b>	<b>2.672.943.815</b>
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
<b>Ending cash and cash equivalents</b>	70	V.1	<b>5.541.498.593</b>	<b>2.353.536.790</b>

**Tran Thi Thanh Van**  
Chief Accountant/Preparer



Ho Chi Minh City, 27 March 2026

**Ly Minh Tam**  
Director

*This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements*



# EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

## FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

### NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

#### I. GENERAL INFORMATION

##### 1. Ownership form

Ema Land Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) is a joint stock company.

##### 2. Business field

Business field of the Company is servicing.

##### 3. Principal business activities

Principal business activities of the Company are consultancy, brokerage and auction of real estate; auction of land use rights; and trading of real estate and land use rights owned, used or leased.

##### 4. Normal operating cycle

Normal operating cycle of the Company is within 12 months.

##### 5. Effects of the Company's operation during the year on the Financial Statements

According to Resolution No. 2010/2025/TV6/NQ-HĐQT dated 20 October 2025 of the Board of Directors approving the investment in X Land Investment Company Limited and this company officially became a subsidiary from 27 October 2025.

According to Resolution No. 2010/2025/TV6/NQ-HĐQT dated 20 October 2025 and Resolution No. 48/2025/NQ-HĐQT dated 29 December 2025 of the Board of Directors approving the acquisition of real estate from individuals, being land use rights in Bao Lam 1 Commune, Lam Dong Province, Vietnam, the total transfer value was VND 24.740.000.000.

##### 6. Structure of the Company

###### *Subsidiary*

The Company only invests in X Land Investment Co.,Ltd - subsidiary located at 71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam. The principal business activities of this subsidiary are consultancy, brokerage, auction of real estate and auction of land use rights. As of the balance sheet date, the Company's percentage of equity at this subsidiary is 98%, equivalent to percentage of voting right and percentage of benefit.

##### 7. Statement of information comparability on the Financial Statements

The corresponding figures in the previous year can be comparable with figures in the current year.

##### 8. Headcount

As of the balance sheet date, the Company's headcount is 10 (headcount at the beginning of the year: 12).

#### II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY UNIT

##### 1. Fiscal year

The fiscal year of the Company is from 01 January to 31 December annually.



## EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

### FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

---

#### 2. Accounting currency unit

The accounting currency unit is Vietnamese Dong (VND) because the Company's transactions are primarily made in VND.

### III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

#### 1. Applicable Accounting System

The Company applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the Financial Statements.

#### 2. Statement of the compliance with the Accounting Standards and System

The Director ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the Financial Statements.

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") guiding the Enterprise Accounting System, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance guiding the Enterprise Accounting System ("Circular 200") and Circulars No. 75/2015/TT-BTC dated 18 May 2015 and No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of the Ministry of Finance amending and supplementing certain provisions of Circular 200. The provisions of Circular 99 apply to the recording, preparation, and presentation of the Financial Statements for the fiscal year beginning on 01 January 2026.

### IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

#### 1. Accounting convention

All the Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

#### 2. Cash

Cash includes cash on hand and cash in bank.

#### 3. Financial investments

##### *Investments in subsidiary*

##### *Subsidiary*

A subsidiary is an entity controlled by the Company. Control is achieved when the Company has the ability to control the financial and operating policies of the investee in order to obtain economic benefits from the activities of that enterprise.

##### *Initial recognition*

Investments in subsidiaries is initially recognized at costs, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction cost. In case of investment in non-



03.  
NH  
TƯ V  
NH  
BỘ  
P. C  
ĐOÀN  
MA  
044838

## EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

### FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

#### Notes to the Financial Statements (cont.)

monetary assets, the costs of the investment are recognized at the fair value of non-monetary assets at the arising time.

Dividends and profits of the periods prior to the purchase of investments are deducted to the costs of such investments. Dividends and profit of the periods after the purchase of investments are recorded into the Company's revenues. The dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in values, but the increasing quantity is followed up.

#### *Provisions for impairment of investments in subsidiaries*

Provisions for impairment of investments in subsidiaries is made when the subsidiaries suffer from losses at the rate equal to the difference between the actual capital invested by investors in subsidiaries and the actual owner's capital multiplying (x) by the Company's rate of capital contribution over the total actual capital invested by investors in subsidiaries. If the subsidiaries are consolidated into Consolidated Financial Statements, the basis for impairment provisions is the Consolidated Financial Statements.

Increases/(decreases) in the provisions for impairment of investments in subsidiaries are recorded into "Financial expenses" during the year.

#### 4. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Company and customers who are independent to the Company.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

Allowance is made for each doubtful debt on the basis of ages of debts after offsetting against liabilities (if any) or estimated loss as follows:

- As for overdue debts:
  - 30% of the value of debts overdue between 6 months and less than 1 year.
  - 50% of the value of debts overdue between 1 year and less than 2 years.
  - 70% of the value of debts overdue between 2 years and less than 3 years.
  - 100% of the value of debts overdue more than 3 years.
- As for doubtful debts: Allowance is made on the basis of the estimated loss.

Increases/(decreases) in the obligatory allowance for doubtful debts as of the balance sheet date are recorded into "General and administration expenses".

#### 5. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses arising but relevant to financial performance in several accounting periods. Prepaid expenses of the Company mainly consist of tools.

Tools being put into use are allocated into cost in accordance with the straight-line method for the maximum period of 36 months.



## EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

### FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

#### Notes to the Financial Statements (cont.)

---

#### 6. Operating leased assets

A lease is classified as an operating lease if it transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership belonging to the lessor. Lease payments under operating leases are recognized as expenses on a straight-line basis over the lease term, irrespective of the payment method.

#### 7. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant loan interest expenses following the accounting policies of the Company) directly related to the construction of plants and the installation of machinery and equipment to serve for production, leasing, and management as well as the repair of fixed assets, which have not been completed yet. Assets in the progress of construction and installation are recorded at historical costs and not depreciated.

#### 8. Payables

Payables are recorded for the amounts payable in the future associated with the goods and services received.

The classification of payables as trade payables and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of goods, services, or assets, of which the seller is an independent entity with the Company.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provisions of services.

The payables are classified as short-term and long-term items in the Balance Sheet on the basis of their remaining term as of the balance sheet date.

#### 9. Owner's capital

The owner's capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders.

#### 10. Profit distribution

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Company as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to the shareholders is made with consideration toward non-cash items in the retained earnings that may affect cash flows and payment of dividends such as profit due to revaluation of assets contributed as investment capital, profit due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

Dividend is recorded as a payable when it is approved by the General Meeting of Shareholders and upon the issuance of the dividend payment notice by the Board of Directors.

#### 11. Recognition of revenue and income

##### *Revenue from provisions of services*

Revenue from provisions of services shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The amount of sales can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services provided under specific conditions, the revenue is recognized only when these specific conditions are no longer existed and the buyer is not entitled to return the services provided.



## EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

### FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

#### Notes to the Financial Statements (cont.)

---

- The Company received or shall probably receive the economic benefits associated with the provision of services.
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

In the case that the services are provided in several accounting periods, the determination of revenue is done on the basis of the volume of work done as of the balance sheet date.

#### *Interest*

Interest is recorded, based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.

#### *Profit received*

Profit received is recognized when the Company has the right to receive profit from the capital contribution.

### 12. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

Expenses and their corresponding revenues are simultaneously recognized in accordance with matching principle. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards in order to guarantee that transactions can be fairly and truly reflected.

### 13. Corporate income tax

Corporate income tax includes current income tax and deferred income tax.

#### *Current income tax*

Current income tax is the tax amount computed based on the assessable income. The assessable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

#### *Deferred income tax*

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable due to temporary differences between book values of assets and liabilities serving the preparation of the Financial Statements and the values for tax purposes. Deferred income tax liabilities are recognized for all the temporary taxable differences. Deferred income tax assets are recorded only when there is an assurance on the availability of assessable income in the future against which the temporarily deductible differences can be used.

Carrying values of deferred corporate income tax assets are considered as of the balance sheet date and will be reduced to the rate that ensures enough assessable income against which the benefits from part of or all of the deferred income tax can be used. Deferred corporate income tax assets, which have not been recorded before, are considered as of the balance sheet date and are recorded when there is certainly enough assessable income to use these unrecognized deferred corporate income tax assets.



# EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

## FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

### Notes to the Financial Statements (cont.)

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the estimated rate to be applied in the year when the assets are recovered or the liabilities are settled based on the effective tax rates as of the balance sheet date. Deferred income tax is recognized in the Income Statement. In the case that deferred income tax is related to the items of the owner's equity, corporate income tax will be included in the owner's equity.

The Company shall offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if:

- The Company has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority either:
  - Of the same subject to corporate income tax; or
  - The Company has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liability simultaneously in each future period to the extent that the majority of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are paid or recovered.

#### 14. Related parties

A party is considered a related party of the Company in case that party is able to control the Company or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Company. A party is also considered a related party of the Company in case that party is under the same control or is subject to the same significant influence.

Considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

#### 15. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policies applicable to the preparation and presentation of the Financial Statements of the Company.

## V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET

### 1. Cash

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Cash on hand	3.650.766.602	517.932.862
Cash in bank	1.890.731.991	1.835.603.928
<b>Total</b>	<b><u>5.541.498.593</u></b>	<b><u>2.353.536.790</u></b>



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)****2. Short-term prepayments to suppliers**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Capital Trading and Service Corporation	57.264.480	-
Other suppliers	50.000.000	50.000.000
<b>Total</b>	<b><u>107.264.480</u></b>	<b><u>50.000.000</u></b>

**3. Other receivables****3a. Other short-term receivables**

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Value	Allowance	Value	Allowance
<i>Receivables from related parties</i>	<b>392.000.000</b>	-	-	-
X Land Investment Co.,Ltd	392.000.000	-	-	-
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	<b>250.000.000</b>	-	<b>12.045.000.000</b>	-
Mr. Duong Thanh Long - Project implementation advance	20.000.000	-	7.000.000.000	-
Mr. Nguyen Tuan Kiet - Project implementation advance	-	-	5.000.000.000	-
Advances	230.000.000	-	45.000.000	-
<b>Total</b>	<b><u>642.000.000</u></b>	<b>-</b>	<b><u>12.045.000.000</u></b>	<b>-</b>

**3b. Other long-term receivables**

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Value	Allowance	Value	Allowance
<i>Receivables from related parties</i>				
Kim Hung Trading Co., Ltd - Capital contribution for business cooperation (*)	-	-	20.000.000.000	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>20.000.000.000</u></b>	<b>-</b>

(\*) The business cooperation with Kim Hung Trading Company Limited was entered into for the purpose of implementing a project on forest management and protection, afforestation, cacao cultivation combined with eco-tourism development. The cooperation term was 10 years from 20 December 2024, and the Company was entitled to 50% of the project's profit after tax. As at 31 December 2025, the Company had fully recovered this business cooperation investment.

**4. Prepaid expenses****4a. Short-term prepaid expenses**

This item reflects software expenses.

**4b. Long-term prepaid expenses**

This item reflects expenses of tools pending allocation.



5-00  
 FY TN  
 NVAT  
 & C  
 NHAN  
 NAME  
 J-TP  
 TAP DI  
 EM  
 160046

## EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

### FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

#### 5. Construction-in-progress

	<u>Beginning balance</u>	<u>Increase during the year</u>	<u>Ending balance</u>
Acquisition of fixed assets (*)	-	24.780.250.000	24.780.250.000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>24.780.250.000</b>	<b>24.780.250.000</b>

(\*) These are the land use rights relating to land plot No. 167, map sheet No. 118, and land plot No. 142, map sheet No. 26, which were acquired by the Company from individuals in Bao Lam 1 Commune, Lam Dong Province, Vietnam, for the purpose of investment, holding real estate and developing residential or resort projects in the Central and Central Highlands region. As at the end of 2025, the Company was in the process of registering these land use rights.

#### 6. Financial investments

The financial investments of the Company only include investments in other entities. The Company's investments in other entities are as follows:

##### *Investments in subsidiary*

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	<u>Original costs</u>	<u>Provisions</u>	<u>Original costs</u>	<u>Provisions</u>
X Land Investment Co.,Ltd <sup>(i)</sup>	4.508.000.000	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4.508.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) According to Business Registration Certificate No. 0318528507 amended for the first time on 13 November 2025, granted by the Ho Chi Minh City Department of Finance, the Company invested in X Land Investment Co.,Ltd an amount of VND 4.900.000.000, equivalent to 98% of the charter capital. Profits of prior periods before the acquisition date, amounting to VND 392.000.000, were recognised as a reduction in the cost of the investment. During the year, the Company contributed VND 4.900.000.000. As of the balance sheet date, the Company fully invested the charter capital in this company.

##### *Fair value*

The Company has not measured the fair value of the investments because there is no specific instruction on measurement of the fair value.

##### *Operation of the subsidiary*

The subsidiary has been in normal operation and experienced no significant changes in comparison with the previous year.

##### *Transactions with the subsidiary*

The Company only has following transactions with X Land Investment Co.,Ltd (a subsidiary) during the year:

	<u>Current year</u>
Profit received	392.000.000
Office leasing	218.181.816
Revenue from provisions of services	4.862.758.488



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

**7. Short-term trade payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related party</i>		
Ms. Nguyen Thi Truc Giang	392.800.000	-
Ms. Phan Luu Hai Yen	51.000.000	-
<b>Total</b>	<b><u>443.800.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

*In which:*

Short-term prepayments to suppliers for acquisition of fixed assets/construction-in-progress

443.800.000	-
-------------	---

The Company has no other trade payables.

**8. Taxes and other obligations to the State Budget**

	<u>Beginning balance</u>	<u>Amount payable during the year</u>	<u>Amount paid during the year</u>	<u>Ending balance</u>
VAT on local sales	90.938.061	523.200.498	(470.035.745)	144.102.814
Corporate income tax	284.773.878	112.339.671	(203.120.676)	193.992.873
Personal income tax	13.069.728	85.203.420	(80.112.107)	18.161.041
Fees, legal fees, and other duties	-	6.000.000	(6.000.000)	-
<b>Total</b>	<b><u>388.781.667</u></b>	<b><u>726.743.589</u></b>	<b><u>(759.268.528)</u></b>	<b><u>356.256.728</u></b>

**Value added tax (VAT)**

The Company has to pay VAT in line with the deduction method at the tax rate of 10%.

**Corporate income tax**

The Company has to pay corporate income tax on assessable income at the rate of 20%.

The estimated corporate income tax payable during the year is as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Total accounting profit before tax	555.260.316	1.707.823.317
Increases/(decreases) of accounting profit to determine taxable income:		
- <i>Increases</i>	6.438.041	73.178
- <i>Decreases</i>	-	-
Taxable income	561.698.357	1.707.896.495
Income exempted from tax	-	-
Loss brought forward from the previous years	-	(300.955.809)
Assessable income	561.698.357	1.406.940.686
Corporate income tax rate	20%	20%
<b>Corporate income tax to be paid</b>	<b><u>112.339.671</u></b>	<b><u>281.388.137</u></b>



## EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

### FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

#### Notes to the Financial Statements (cont.)

Determination of corporate income tax liability of the Company is based on currently applicable regulations on tax. Nonetheless, these tax regulations may change from time to time and tax regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Hence, the tax amounts presented in the Financial Statements can be changed upon the inspection of tax authorities.

#### *Fees, legal fees, and other duties*

The Company has declared and paid these taxes in line with the prevailing regulations.

#### 9. Payables to employees

This item reflects salary to be paid to employees.

#### 10. Other payables

##### 10a. Other short-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related party</i>	<i>10.000.000</i>	<i>70.000.000</i>
Phuc Long PNJ Investment Joint Stock Company - receipt of short-term deposits, security deposit	10.000.000	10.000.000
Emaar Land Real Estate Consulting Investment Joint Stock Company - receipt of short-term deposits, security deposit	-	10.000.000
Bao Loc Park Hills Co.,Ltd - receipt of short-term deposits, security deposit	-	10.000.000
X Land Investment Co.,Ltd - receipt of short-term deposits, security deposit	-	40.000.000
<i>Payables to other organizations and individuals</i>	<i>22.440.000</i>	<i>-</i>
Trade Union's expenditure	22.440.000	-
<b>Total</b>	<b><u>32.440.000</u></b>	<b><u>70.000.000</u></b>

##### 10b. Other long-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related party</i>		
Emaar Land Real Estate Consulting Investment Joint Stock Company - receipt of long-term deposits, security deposit	10.000.000	-
Bao Loc Park Hills Co.,Ltd - receipt of long-term deposits, security deposit	10.000.000	-
X Land Investment Co.,Ltd - receipt of long-term deposits, security deposit	40.000.000	-
<b>Total</b>	<b><u>60.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

The Company has no other overdue payables.



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

**11. Owner's equity****11a. Statement of the changes in the owner's equity**

	<u>Owner's capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
Beginning balance of the previous year	30.000.000.000	2.637.091.053	32.637.091.053
Profit in the previous year	-	1.426.435.180	1.426.435.180
<b>Ending balance of the previous year</b>	<b><u>30.000.000.000</u></b>	<b><u>4.063.526.233</u></b>	<b><u>34.063.526.233</u></b>
Beginning balance of the current year	30.000.000.000	4.063.526.233	34.063.526.233
Profit in the current year	-	442.920.645	442.920.645
<b>Ending balance of the current year</b>	<b><u>30.000.000.000</u></b>	<b><u>4.506.446.878</u></b>	<b><u>34.506.446.878</u></b>

**11b. Details of owner's capital**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Ms. Nguyen Thi Thu Thao	3.690.000.000	3.690.000.000
Ms. Vu Phuong Nhu	3.450.000.000	3.450.000.000
Mr. Kim Dang Thanh	3.302.000.000	3.302.000.000
Other shareholders	19.558.000.000	19.558.000.000
<b>Total</b>	<b><u>30.000.000.000</u></b>	<b><u>30.000.000.000</u></b>

The contribution of charter capital is as follows:

	<u>As in the Business Registration Certificate</u>		<u>Charter capital contributed</u>	<u>Charter capital to be contributed</u>
	<u>VND</u>	<u>Rate (%)</u>	<u>(VND)</u>	<u>(VND)</u>
Ms. Nguyen Thi Thu Thao	3.690.000.000	12,3	3.690.000.000	-
Ms. Vu Phuong Nhu	3.450.000.000	11,5	3.450.000.000	-
Mr. Kim Dang Thanh	3.302.000.000	11	3.302.000.000	-
Shareholders	19.558.000.000	65,2	19.558.000.000	-
<b>Total</b>	<b><u>30.000.000.000</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>30.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

**11c. Shares**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Number of shares registered to be issued	3.000.000	3.000.000
Number of shares sold to the public	3.000.000	3.000.000
- Common shares	3.000.000	3.000.000
- Preferred shares	-	-
Number of shares repurchased	-	-
- Common shares	-	-
- Preferred shares	-	-
Number of outstanding shares	3.000.000	3.000.000
- Common shares	3.000.000	3.000.000
- Preferred shares	-	-

Par value per outstanding shares: VND 10.000.

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the Financial Statements



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

**12. Off-balance sheet items****External leased assets**

The total minimum lease payments in the future for irrevocable leasing contracts are classified by terms as follows:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
1 year or less	1.466.666.664	1.466.666.664
More than 1 year to 5 years	1.222.222.220	2.688.888.884
<b>Total</b>	<b><u>2.688.888.884</u></b>	<b><u>4.155.555.548</u></b>

The above operating lease payments represent the office rental at No. 71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam. The Company leases the office under an operating lease arrangement with a monthly rental of VND 122.222.222. The lease term is 3 years, commencing from 01 November 2024.

**VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT****1. Revenue from sales of goods and provisions of services****1a. Gross revenue**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Revenue from provisions of services	5.476.940.304	1.446.001.128
<b>Total</b>	<b><u>5.476.940.304</u></b>	<b><u>1.446.001.128</u></b>

**1b. Revenue from sales of goods and provisions of services to related parties**

The Company has sales of goods and service provisions to related parties as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<b>Phuc Long PNJ Investment Joint Stock Company</b>		
Office for lease	168.000.000	5.000.000
<b>Emaar Land Real Estate Consulting Investment Joint Stock Company</b>		
Office for lease	168.000.000	5.000.000
<b>Bao Loc Park Hills Co.,Ltd</b>		
Office for lease	60.000.000	5.000.000

**2. Costs of sales**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Costs of services provided	3.061.749.993	48.015.873
<b>Total</b>	<b><u>3.061.749.993</u></b>	<b><u>48.015.873</u></b>

**3. Financial income**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Demand deposit interest	870.579	44.022
Interest on loan given	-	245.200.000
<b>Total</b>	<b><u>870.579</u></b>	<b><u>245.244.022</u></b>

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the Financial Statements



## EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

### FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

#### 4. General and administration expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Expenses for employees	646.827.587	454.840.000
Office stationery	44.470.177	4.098.890
Taxes, fees and legal fees	6.000.000	3.000.000
Reversal of allowance for doubtful debts	-	(966.000.000)
Expenses for external services	895.690.075	326.113.892
Other expenses	264.374.697	-
<b>Total</b>	<b><u>1.857.362.536</u></b>	<b><u>(177.947.218)</u></b>

#### 5. Earnings per share

Information relating to earnings per share is presented in the Consolidated Financial Statements.

#### 6. Operating costs by factors

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Materials and supplies	44.470.177	4.098.890
Labor costs	3.135.660.920	454.840.000
Expenses for external services	1.468.606.735	392.419.765
Other expenses	270.374.697	(868.000.000)
<b>Total</b>	<b><u>4.919.112.529</u></b>	<b><u>(16.641.345)</u></b>

## VII. OTHER DISCLOSURES

### 1. Transactions and balances with related parties

The Company's related parties include key management personnel, their related individuals and other related parties.

#### 1a. Transactions and balances with the key management personnel and their related individuals

The Company's key management personnel include members of the Board of Directors the Supervisory Board and the Director of the Company. The key management personnel's related individuals are their close family members.

##### *Transactions with the key management personnel and their related individuals*

The Company has no sales of goods and service provisions and no other transactions with the key management personnel and their related individuals. Other transactions arising during the year only comprised the receipt of transfer of land use rights from persons related to key management personnel, amounting to VND 24.740.000.000 (no such transactions arose in the previous year).

The purchases of merchandises from persons related to key management personnel are done at the agreed prices.

##### *Receivables from and payables to the key management personnel and their related individuals*

Receivables from and payables to the key management personnel and their related individuals are presented in Note No. V.7.



**EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)***Income of key management personnel and the Supervisory Board*

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Mr. Ly Minh Tam – Director (Appointed on 09 June 2025)	110.000.000	-
Mr. Duong Tam – Director (Resigned on 09 June 2025)	18.460.000	17.000.000
Mr. Nguyen Van Ly – Director (Resigned on 25 July 2025)	-	68.000.000
<b>Total</b>	<u><b>128.460.000</b></u>	<u><b>85.000.000</b></u>

**1b. Transactions and balances with other related parties**

Other related parties of the Company include:

<u>Other related parties</u>	<u>Relationship</u>
X Land Investment Co.,Ltd	Company having a Director who is a capital-contributing member of the Company (from 27 October 2025, it became a subsidiary)
Phuc Long PNJ Investment Joint Stock Company	Company having the same Director as the Company
Emaar Land Real Estate Consulting Investment Joint Stock Company	Company's legal representative is the Chairman
Kim Hung Trading Co., Ltd	Company's legal representative is the Member of The Board of Directors
Bao Loc Park Hills Co.,Ltd	The Company having a capital-contributing member who is the person in charge of corporate governance

*Transactions with other related parties*

In addition to transactions with subsidiaries as described in Notes No. V.6, transactions involving sales and provision of services to other related parties that are not subsidiary are described in Notes No. VI.1b, the Company also has other following transactions with other related parties:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<b>Kim Hung Trading Co., Ltd</b>		
Payments for business cooperation	-	20.000.000.000
Receipts from recovery of business cooperation funds	20.000.000.000	-
<b>Emaar Land Real Estate Consulting Investment Joint Stock Company</b>		
Receipt of office rental deposit	-	10.000.000
<b>Bao Loc Park Hills Co.,Ltd</b>		
Receipt of office rental deposit	-	10.000.000

The prices of services provided to other related parties is mutually agreed price.

*Receivables from and payables to other related parties*

Receivables from and payables to other related parties are presented in Notes No. V.3a, V.3b, V.10a and V.10b.



## EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

### FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

### Notes to the Financial Statements (cont.)

The receivables from other related parties are unsecured and will be paid in cash. There are no allowances for doubtful debts made for the receivables from other related parties.

#### 2. Segment information

Segment information is presented based on business segments and geographical segments. Segment reporting is mainly done on the basis of business segments since the Company's business operations are organized and managed on the basis of the natures of its products and services.

##### 2a. Information on business segment

The principal business activity of the Company is servicing. The revenue and cost of sales from business activities are presented in Notes No. VI.1a and VI.2.

##### 2b. Information on geographical segment

All activities of the Company take place only in Vietnamese territory.

#### 3. Subsequent events

There are no material subsequent events, which are required adjustments or disclosures in the Financial Statements.



**Tran Thi Thanh Van**  
Chief Accountant /Preparer



Ho Chi Minh City, 27 March 2026

**Ly Minh Tam**  
Director

