

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 28



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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

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 Thu	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



300.14
CỔ
KIỂM

HUNG

CỔ PHẦN

3

S. D.

Kiểm toán viên

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

Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

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

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Lý Minh Tâm
Giám đốc



Số: 4.0185/26/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

**Nguyễn Quốc Ngữ****Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3089-2025-008-1

Người được ủy quyền

TP. Cần Thơ, ngày 27 tháng 3 năm 2026

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

**Nguyễn Đức Toàn****Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 6376-2023-008-1



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 HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.454.363.630	14.448.536.790
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		9.156.550.021	2.353.536.790
1. Tiền	111	V.1	9.156.550.021	2.353.536.790
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.256.971.647	12.095.000.000
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2	449.568.480	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	4.807.403.167	12.045.000.000
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		40.841.962	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4a	40.841.962	-
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 hợp nhất



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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		25.590.636.384	20.073.771.110
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	20.000.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	-	20.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		24.780.250.000	-
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	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		810.386.384	73.771.110
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4b	116.929.395	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		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.6	693.456.989	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		40.045.000.014	34.522.307.900

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



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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.086.814.449	458.781.667
I. Nợ ngắn hạn	310		3.066.814.449	458.781.667
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.7	478.360.000	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	887.955.300	388.781.667
4. Phải trả người lao động	314	V.9	345.539.038	-
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	1.354.960.111	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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		20.000.000	-
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	20.000.000	-
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 hợp nhất



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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		36.958.185.565	34.063.526.233
I. Vốn chủ sở hữu	410		36.958.185.565	34.063.526.233
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	6.832.859.931	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		2.769.333.698	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.11a	125.325.634	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		40.045.000.014	34.522.307.900

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 hợp nhất



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 HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	13.400.197.094	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		13.400.197.094	1.446.001.128
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7.501.749.993	48.015.873
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.898.447.101	1.397.985.255
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	956.130	245.244.022
7. Chi phí tài chính	22		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.4	699.068.027	113.290.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2.267.505.118	(177.947.218)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.932.830.086	1.707.886.495
12. Thu nhập khác	31		3	10.000
13. Chi phí khác	32		3.439.035	73.178
14. Lợi nhuận khác	40		(3.439.032)	(63.178)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.929.391.054	1.707.823.317
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.8	112.339.671	281.388.137
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>2.817.051.383</u>	<u>1.426.435.180</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.769.333.698	1.426.435.180
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		47.717.685	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6a	<u>923</u>	<u>475</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6a	<u>923</u>	<u>475</u>

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

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng/Người lập

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



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 HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.929.391.054		1.707.823.317	
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.6	11.753.508		-	
- Các khoản dự phòng	03		-		(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		-		(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		2.941.144.562		496.579.295	
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		34.394.199.219		(25.677.908.066)	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-		-	
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(2.602.278.764)		170.448.834	
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		65.851.394		(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		-		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		34.595.795.735		(25.084.651.047)	
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	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	I.6a	(3.456.332.504)		-	
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		-		245.244.022	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(27.792.782.504)		24.765.244.022	

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-		
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-		
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-		
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>	40		<u>-</u>	<u>-</u>		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		6.803.013.231	(319.407.025)		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.353.536.790	2.672.943.815		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-		
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>9.156.550.021</u>	<u>2.353.536.790</u>		

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 HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại và 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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land 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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land 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 Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Mua công ty con

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Tập đoàn mua 98% vốn của Công ty TNHH Đầu tư X Land với giá mua là 4.900.000.000 VND, tỷ lệ vốn nắm giữ tại công ty này là 98%. Mục đích của việc mua vốn của Công ty TNHH Đầu tư X Land là để kiểm soát hoạt động của công ty này.

Chi tiết về giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của công ty con được mua vào ngày mua và lợi thế thương mại như sau:

	Công ty TNHH Đầu tư X Land (VND)
Tài sản	9.189.690.003
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.443.667.496
Trả trước cho người bán ngắn hạn	342.304.000
Phải thu ngắn hạn khác	7.240.000.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	149.851.641
Thuế GTGT được khấu trừ	13.866.866
Nợ phải trả	4.909.292.551

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



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Công ty TNHH Đầu tư X Land (VND)
Phải trả người bán ngắn hạn	1.220.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23.846.500
Phải trả ngắn hạn khác	3.665.446.051
Giá trị hợp lý của tài sản thuần	4.280.397.452
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	85.607.949
Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)	4.194.789.503
Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)	4.900.000.000
Lợi thế thương mại [(b) – (a)]	705.210.497

Tiền chi thuần để mua công ty con:

Trả bằng tiền	4.900.000.000
Tiền của công ty con tại ngày mua	1.443.667.496
Tiền chi thuần	3.456.332.504

6b. Công ty con được hợp nhất

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 lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 98%. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước không so sánh được với số liệu của năm nay do số liệu năm nay Công ty đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH Đầu tư X Land từ ngày 27 tháng 10 năm 2025 (số liệu năm trước chưa phát sinh hoạt động đầu tư này).

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 43 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 10 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số

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



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Giám đốc Công ty 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên

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



00
TNI
T
C
ẢNH
M B
TP.
P ĐOÀN
MA
004463

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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Khi Tập đoàn đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Tập đoàn và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. Tiền

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

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 dư 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.

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 Tập đoàn 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 03 năm.



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. 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 Tập đoàn) 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.

7. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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:



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất 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 của Công ty.

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 Công ty phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các 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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt và được Hội đồng quản trị thông báo chia cổ tức.

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

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu bán hàng hoá được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hoá, 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 hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.
- Tập đoàn 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tiền lãi

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

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 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:

- Tập đoàn 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 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Tập đoàn 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 mỗi 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 hợp nhất của Tập đoàn.

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

1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	6.264.641.228	517.932.862
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.891.908.793	1.835.603.928
Cộng	<u>9.156.550.021</u>	<u>2.353.536.790</u>

2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thủ Đô	57.264.480	-
Công ty TNHH Kiến trúc & Nội thất M Lux Design	270.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiết kế Nội thất Iconcept	47.304.000	-
Các nhà cung cấp khác	75.000.000	50.000.000
Cộng	<u>449.568.480</u>	<u>50.000.000</u>



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**3. Phải thu khác****3a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	4.180.000.000	-	-	-
Ông Dương Kính - Tạm ứng mua hàng hoá	4.180.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	627.403.167	-	12.045.000.000	-
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	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	377.403.167	-	-	-
Cộng	4.807.403.167	-	12.045.000.000	-

3b. Phải thu dài hạn khác

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

(*) 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.

4. Chi phí trả trước**4a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	13.308.640	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	27.533.322	-
Cộng	40.841.962	-

4b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	111.085.947	73.771.110
Các chi phí trả trước dài hạn khác	5.843.448	-
Cộng	116.929.395	73.771.110



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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
Cộng	-	24.780.250.000	24.780.250.000

(*) Đây là quyền sử dụng đất thừa số 167, tờ bản đồ số 118 và thửa số 142, tờ bản đồ số 26 Tập đoàn 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, Tập đoàn đang làm thủ tục đăng ký các quyền sử dụng đất này.

6. Lợi thế thương mại

	Công ty TNHH Đầu tư X Land
Nguyên giá	
Số đầu năm	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	705.210.497
Số cuối năm	705.210.497
Số đã phân bổ	
Số đầu năm	-
Phân bổ trong năm	11.753.508
Số cuối năm	11.753.508
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	693.456.989

7. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	443.800.000	-
Bà Nguyễn Thị Trúc Giang	392.800.000	-
Bà Phan Lưu Hải Yến	51.000.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	34.560.000	-
Các nhà cung cấp khác	34.560.000	-
Cộng	478.360.000	-
	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả người bán ngắn hạn về mua sắm tài sản cố định/xây dựng cơ bản	443.800.000	-

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	90.938.061	984.925.560	-	(470.035.745)	605.827.876
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	131.330.430	23.846.500	(80.112.107)	88.134.551
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.000.000	-	(6.000.000)	-
Cộng	388.781.667	1.234.595.661	23.846.500	(759.268.528)	887.955.300

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cà phê bán cho doanh nghiệp khác ở khâu kinh doanh thương mại 5%
- Dịch vụ môi giới bất động sản, cho thuê văn phòng và dịch vụ khác 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land

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

Công ty TNHH Đầu tư X Land

Công ty TNHH Đầu tư X Land đang được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp theo Khoản 4, Điều 10 của Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17 tháng 5 năm 2025 và Khoản 3, Điều 7 của Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2026. Năm 2025 là năm thứ hai Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm của các công ty trong Tập đoàn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land	112.339.671	281.388.137
Công ty TNHH Đầu tư X Land	-	-
Cộng	112.339.671	281.388.137

Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

9. Phải trả người lao động

Là tiền lương còn phải trả cho người lao động.

10. Phải trả khác

10a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	18.000.000	70.000.000
Ông Tạ Văn Ân - Lợi nhuận phải trả	4.080.000	-
Ông Dương Kính - Lợi nhuận phải trả	3.920.000	-

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



1.998
CÔNG
M TO
A
CH
TÀ
NG PI

TY CỔ PH
M.S.D.I

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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1.336.960.111	-
Kinh phí công đoàn	26.960.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Bích Trân - Thu hộ tiền bán đất	600.000.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	710.000.111	-
Cộng	1.354.960.111	70.000.000

10b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan		
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	-
Cộng	20.000.000	-

10c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

11. Vốn chủ sở hữu**11a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</u>	<u>Cộng</u>
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
Số dư cuối năm trước	30.000.000.000	4.063.526.233	-	34.063.526.233
Số dư đầu năm nay	30.000.000.000	4.063.526.233	-	34.063.526.233
Lợi nhuận trong năm nay	-	2.769.333.698	47.717.685	2.817.051.383
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	77.607.949	77.607.949
Số dư cuối năm nay	30.000.000.000	6.832.859.931	125.325.634	36.958.185.565

11b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
Cộng	30.000.000.000	30.000.000.000

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



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 bán ra công chúng	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.

12. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

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
Cộng	2.688.888.884	4.155.555.548

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. Tập đoàn 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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	5.892.000.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.508.197.094	1.446.001.128
Cộng	13.400.197.094	1.446.001.128

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

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Long PNJ		
Cho thuê văn phòng	168.000.000	5.000.000

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



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Emaar Land		
Cho thuê văn phòng	168.000.000	5.000.000
Công ty TNHH Bảo Lộc Park Hills		
Cho thuê văn phòng	60.000.000	5.000.000
2. Giá vốn hàng bán		
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hoá đã bán	4.440.000.000	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	3.061.749.993	48.015.873
Cộng	7.501.749.993	48.015.873
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	956.130	44.022
Lãi tiền cho vay	-	245.200.000
Cộng	956.130	245.244.022
4. Chi phí bán hàng		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	176.240.385	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	282.666.642	18.290.000
Các chi phí khác	240.161.000	95.000.000
Cộng	699.068.027	113.290.000
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.024.254.956	454.840.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	59.830.264	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	899.402.805	326.113.892
Các chi phí khác	278.017.093	-
Cộng	2.267.505.118	(177.947.218)
6. Lãi trên cổ phiếu		
6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu		
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	2.769.333.698	1.426.435.180
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-

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



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.769.333.698	1.426.435.180
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	3.000.000	3.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	923	475

6b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	59.830.264	4.098.890
Chi phí nhân công	3.689.328.674	454.840.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.754.986.107	392.419.765
Chi phí khác	512.424.585	(868.000.000)
Cộng	6.016.569.630	(16.641.345)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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 của Công ty 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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch về 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. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên quản lý chủ chốt		
Chia lợi nhuận	8.000.000	-
Tạm ứng	4.180.000.000	-
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	24.740.000.000	-

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 các thuyết minh số V.3a, V.7 và V.10a.

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



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt 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 thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Lý Minh Tâm - Giám đốc (bổ 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
Cộng	<u>128.460.000</u>	<u>85.000.000</u>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

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

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận do Tập đoàn công bố.

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.3b, V.10a và V.10b.

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



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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là kinh doanh hàng hoá và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản. 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

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



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng/Người lập



Lý Minh Tâm
Giám đốc



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

**EMA LAND GROUP
JOINT STOCK COMPANY**



CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. Statement of the Directors	2 - 3
3. Independent Auditor's Report	4
4. Consolidated Balance Sheet as of 31 December 2025	5 - 8
5. Consolidated Income Statement for the fiscal year ended 31 December 2025	9
6. Consolidated Cash Flow Statement for the fiscal year ended 31 December 2025	10 - 11
7. Notes to the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025	12 - 29



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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 Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025, including the Financial Statements of the Company and those of its subsidiary (hereinafter collectively referred to as “the Group”).

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 10th 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 Group's Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

Responsibilities of the Director

The Director is responsible for the preparation of the Consolidated Financial Statements to give a true and fair view of the consolidated financial position, the consolidated financial performance and the consolidated cash flows of the Group during the year. In order to prepare these Consolidated 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 Group are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements of the Group 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 Consolidated Financial Statements.

The Director hereby ensures that all the proper accounting books of the Group have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Group 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 Group'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 Consolidated Financial Statements, which give a true and fair view of the consolidated financial position as of 31 December 2025 of the Group, its consolidated financial performance and its consolidated 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 Consolidated Financial Statements.

Date: 27 March 2026



Ly Minh Tam
Director



19815
CÔNG TY
TOÁN V
A&
CHINH
TÂY N
PHÚ -
AN T
E
N: 0600

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Ho Chi Minh Head Office : 02 Trương Sơn St., Tân Sơn Hòa Ward, Hồ Chí Minh City, Vietnam
Hanoi Branch : 40 Giang Võ St., Giang Võ Ward, Hà Nội City, Vietnam
Central Region Branch : Lot 5TH 06A/01, Road 13, Lê Hồng Phụng II Urban Area, Nam Ninh Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam
Southwest Branch : 15-13 Ye Nguyễn Giáp St., Hùng Phú Ward, Cần Thơ City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



A&C

www.a-c.com.vn

No. 4.0185/26/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 Consolidated Financial Statements of Ema Land Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group"), which were prepared on 27 March 2026 (from page 05 to page 29), including the Consolidated Balance Sheet as of 31 December 2025, the Consolidated Income Statement, the Consolidated Cash Flow Statement for the fiscal year then ended and the Notes to the Consolidated Financial Statements.

Responsibility of the Director

The Director is responsible for the preparation, true and fair presentation of these Consolidated Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements; and responsible for such internal control as The Director determines necessary to enable the preparation and presentation of the Consolidated 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 Consolidated Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Consolidated Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group's preparation and true and fair presentation of the Consolidated 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 Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by The Director, as well as evaluating the overall presentation of the Consolidated Financial Statements.

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

Opinion of the Auditors

In our opinion, the Consolidated Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position as of 31 December 2025 of Group, its consolidated financial performance and its consolidated 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 Consolidated Financial Statements.



Nguyễn Quốc Ngu
Partner

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

Can Tho City, 27 March 2026

Nguyễn Đức Toàn
Auditor

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



003
TNHH
À TUV
C
ÁNH
M BÒ
TP. C
P ĐOÀ
MA
144639

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As of 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		14.454.363.630	14.448.536.790
I. Cash and cash equivalents	110		9.156.550.021	2.353.536.790
1. Cash	111	V.1	9.156.550.021	2.353.536.790
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Short-term investments	120		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of securities trading	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
III. Short-term receivables	130		5.256.971.647	12.095.000.000
1. Short-term trade receivables	131		-	-
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.2	449.568.480	50.000.000
3. Short-term inter-company receivable	133		-	-
4. Receivable according to the progress of	134		-	-
5. Short-term loans receivable	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.3a	4.807.403.167	12.045.000.000
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		-	-
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	140		-	-
1. Inventories	141		-	-
2. Allowance for inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		40.841.962	-
1. Short-term prepaid expenses	151	V.4a	40.841.962	-
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 Consolidated Financial Statements

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Consolidated Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B- NON-CURRENT ASSETS	200		25.590.636.384	20.073.771.110
I. Long-term receivables	210		-	20.000.000.000
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayment to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivable	214		-	-
5. Long-term loans receivable	215		-	-
6. Other long-term receivable	216	V.3b	-	20.000.000.000
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		-	-
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		-	-
III. Investment property	230		-	-
- Historical costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in process	240		24.780.250.000	-
1. Long-term work-in-process	241		-	-
2. Construction-in-progress	242	V.5	24.780.250.000	-
V. Long-term investments	250		-	-
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252		-	-
3. Investments in other entities	253		-	-
4. long-term financial investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		810.386.384	73.771.110
1. Long-term prepaid expenses	261	V.4b	116.929.395	73.771.110
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. spare parts and accessories	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
5. Goodwill	269	V.6	693.456.989	-
TOTAL ASSETS	270		40.045.000.014	34.522.307.900

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



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Consolidated Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		3.086.814.449	458.781.667
I. Current liabilities	310		3.066.814.449	458.781.667
1. Short-term trade payables	311	V.7	478.360.000	-
2. Short-term advances from customers	312		-	-
3. Taxes and other obligations payable to State Budget	313	V.8	887.955.300	388.781.667
4. Payables to employees	314	V.9	345.539.038	-
5. Short-term accrued expenses	315		-	-
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payable according to the progress of construction	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.10a	1.354.960.111	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		-	-
II. Long-term liabilities	330		20.000.000	-
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	20.000.000	-
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 Consolidated Financial Statements

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

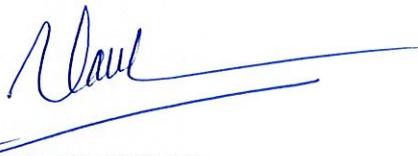
Address: No.71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Consolidated Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	400		36.958.185.565	34.063.526.233
I. Owner's equity	410		36.958.185.565	34.063.526.233
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	6.832.859.931	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		2.769.333.698	-
12. Construction investment fund	422		-	-
13. Benefits of non-controlling shareholders	429	V.11a	125.325.634	-
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	440		40.045.000.014	34.522.307.900


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 Consolidated Financial Statements



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

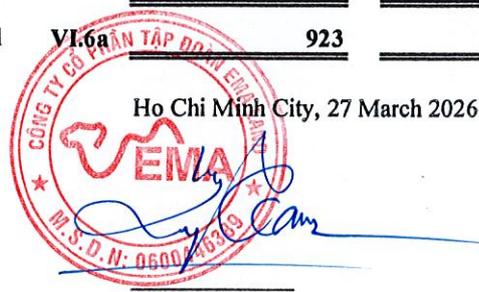
For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sales of goods and provisions of servi	01	VI.1	13.400.197.094	1.446.001.128
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net sales	10		13.400.197.094	1.446.001.128
4. Cost of sales	11	VI.2	7.501.749.993	48.015.873
5. Gross profit	20		5.898.447.101	1.397.985.255
6. Financial income	21	VI.3	956.130	245.244.022
7. Financial expenses	22		-	-
8. Gain/(loss) in joint vetures and associates	24		-	-
9. Selling expenses	25	VI.4	699.068.027	113.290.000
10. General and administration expenses	26	VI.5	2.267.505.118	(177.947.218)
11. Net operating profit	30		2.932.830.086	1.707.886.495
12. Other income	31		3	10.000
13. Other expenses	32		3.439.035	73.178
14. Other profit/(loss)	40		(3.439.032)	(63.178)
15. Total accounting profit before tax	50		2.929.391.054	1.707.823.317
16. Current income tax	51	V.8	112.339.671	281.388.137
17. Deferred income tax	52		-	-
18. Profit after tax	60		<u>2.817.051.383</u>	<u>1.426.435.180</u>
19. Profit after tax of the Parent Company	61		2.769.333.698	1.426.435.180
20. Profit after tax of the non-controlling shareholders	62		47.717.685	-
21. Earning per share	70	VI.6a	<u>923</u>	<u>475</u>
22. Diluted earning per share	71	VI.6a	<u>923</u>	<u>475</u>



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 Consolidated Financial Statements



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/(loss) before tax	01		2.929.391.054	1.707.823.317
2. Adjustments				
- Depreciation/Amortization of fixed assets and investment	02	V.6	11.753.508	-
- Provisions and allowances	03		-	(966.000.000)
- Exchange gain/(loss) due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/(loss) from investing activities	05		-	(245.244.022)
- Interest expenses	06		-	-
- Others	07		-	-
3. Operating profit/(loss) before changes of working capital	08		2.941.144.562	496.579.295
- Increase/(decrease) of receivables	09		34.394.199.219	(25.677.908.066)
- Increase/(decrease) of inventories	10		-	-
- Increase/(decrease) of payables	11		(2.602.278.764)	170.448.834
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		65.851.394	(73.771.110)
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	-
- Interests paid	14		-	-
- Corporate income tax paid	15	V.8	(203.120.676)	-
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17		-	-
Net cash flows from operating activities	20		34.595.795.735	(25.084.651.047)
II. Cash flows from investing activities				
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	1.5a	(3.456.332.504)	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27		-	245.244.022
Net cash flows from investing activities	30		(27.792.782.504)	24.765.244.022

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



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

Consolidated Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds 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>	<i>40</i>		<u>-</u>	<u>-</u>
Net cash flows during the year	50		6.803.013.231	(319.407.025)
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	2.353.536.790	2.672.943.815
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	<u>9.156.550.021</u>	<u>2.353.536.790</u>

Ho Chi Minh City, 27 March 2026



Tran Thi Thanh Van
Chief Accountant/Preparer



Ly Minh Tam
Director

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



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

I. GENERAL INFORMATION

1. Ownership for

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

2. Business field

Business field of the Company are trading and 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 of Ema Land Group Joint Stock Company 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 of Ema Land Group Joint Stock Company 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 Group

The Group includes the Parent Company and 01 subsidiary under the control of the Parent Company.

6a. Information on Group's restructuring

Acquisition of a Subsidiary

On 27 October 2025, the Group acquired 98% of the equity of X Land Investment Co., Ltd. for a purchase price of VND 4.900.000.000, resulting in a 98% ownership stake in the company. The purpose of acquiring the equity of X Land Investment Co., Ltd. was to gain control over the company's operations.



4981
ÔNG T
TOÁN
A
CHI
TÂY
PH
S. D

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

Details regarding the fair value of the acquired subsidiary's assets and liabilities as of the acquisition date, as well as goodwill, are as follows:

	X Land Investment Co., Ltd. (VND)
Assets	9.189.690.003
Cash and cash equivalents	1.443.667.496
Short-term prepayments to suppliers	342.304.000
Other short-term receivables	7.240.000.000
Short-term prepaid expenses	149.851.641
Deductible value-added tax	13.866.866
Liabilities	4.909.292.551
Short-term trade payables	1.220.000.000
Taxes and other obligations to the State Budget	23.846.500
Other short-term payables	3.665.446.051
Fair value of net assets	4.280.397.452
Non-controlling interest	85.607.949
Fair value of net assets acquired (a)	4.194.789.503
Business combination costs (b)	4.900.000.000
Goodwill [(b) – (a)]	705.210.497

Net cash paid to acquire the subsidiary:

Paid in cash	4.900.000.000
Cash of the subsidiary as of the acquisition date	1.443.667.496
Net cash outflow	3.456.332.504

6b. The subsidiary to be consolidated

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. The subsidiary is consolidated in these Consolidated Financial Statements.

7. Statement of information comparability on the Consolidated Financial Statements

The corresponding figures for the prior year are not comparable to those of the current year because the Company invested in the subsidiary, X Land Investment Co., Ltd, on 27 October 2025 (this investment had not yet occurred in the prior year).

8. Headcount

As of the balance sheet date, the Group's headcount is 43 (headcount at the beginning of the year: 10).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY UNIT

1. Fiscal year

The fiscal year of the Group 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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

2. Accounting currency unit

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

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Applicable Accounting System

The Group 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 guiding the Vietnamese Enterprise Accounting System, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 guiding the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements as well as other Circulars guiding the implementation of the Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of these Consolidated Financial Statements.

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

The Director of the Company confirms that it has complied with the requirements of Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System issued pursuant to Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, as well as other circulars issued by the Ministry of Finance guiding the implementation of accounting standards in the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") providing guidance on the Vietnamese Enterprise Accounting System, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC of 22 December 2014 of the Ministry of Finance on guidance regarding the Vietnamese 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 bookkeeping, preparation and presentation of the Financial Statements for fiscal years commencing on 1 January 2026.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

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

2. Consolidation bases

The Consolidated Financial Statements include the Financial Statements of the Parent Company and those of its subsidiary. A subsidiary is an enterprise that is controlled by the Parent Company. The control exists when the Parent Company has the power to directly or indirectly govern the financial and operating policies of the subsidiary to obtain economic benefits from its activities. In determining the control power, the potential voting right arising from options or debt and capital instruments that can be converted into common shares as of the balance sheet date should also be taken into consideration.



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

The financial performance of subsidiary, which is bought or sold during the year, is included in the Consolidated Income Statement from the date of acquisition or until the date of selling investments in those subsidiary.

The Consolidated Financial Statements of the Parent Company and those of subsidiaries used for consolidation are prepared in the same accounting period and apply consistently accounting policies to the same types of transactions and events in similar circumstances. In the case that the accounting policy of a subsidiary is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Financial Statements of that subsidiary will be properly adjusted before being used for the preparation of the Consolidated Financial Statements.

Intra-group balances in the Balance Sheet and intra-group transactions and unrealized profits resulting from these transactions must be completely eliminated. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs cannot be recovered.

Non-controlling interests (NCI) reflect profit or loss and net assets of the subsidiaries, which are not held by the Group and presented in a separate item of the Consolidated Income Statement and the Balance Sheet (classified under owner's equity). Non-controlling interests (NCI) include the values of their non-controlling benefits at the initial date of business combination and those arising within the ranges of changes in owner's equity from the date of business combination. Losses incurred by subsidiaries are allocated to non-controlling interests in proportion to their ownership interests, even if such losses exceed the non-controlling interests' share of the net assets of the subsidiaries.

When the Group acquires an additional interest in a subsidiary, the difference between the cost of the additional investment and the carrying amount of the subsidiary's net assets acquired at the acquisition date is recognized directly in 'Retained earnings' in the Consolidated Balance Sheet.

In case where subsidiary raise capital from their owners, if the additional capital contribution rate from the involved parties does not correspond to the current capital ownership rate, the difference between the additional capital contribution rate of the Group and the additional ownership in the subsidiary' net assets shall be recorded into item "Retained earnings" on the Consolidated Balance Sheet.

3. Cash

Cash includes cash on hand and cash in bank.

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 Group and customers who are independent to the Group.
- 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:



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

- 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 Group 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.

6. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant borrowing interest expenses following the accounting policies of the Group) 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.

7. Business combination and goodwill

The business combination is accounted by applying acquisition method. The costs of business combination include the fair values as at the acquisition date of the exchanged assets, the incurred or assumed liabilities as well as the equity instruments issued by the Group in exchange for control of the acquiree, plus any cost directly attributable to the business combination. Identifiable assets acquired, liabilities assumed, and contingent liabilities arising from a business combination are recognized at their fair values on the date control is obtained.

For business combinations achieved in stages, the cost of the business combination is determined as the aggregate of the consideration transferred at the date control is obtained and the fair value, at that date, of the Group's previously held equity interest in the subsidiary. The difference between the remeasured fair value and the costs of the investment is recognized in profit or loss if, prior to obtaining control, the Group did not have significant influence over the subsidiary and the investment was accounted for at cost. If, prior to the date of obtaining control, the Group had significant influence and the investment was accounted for using the equity method, the difference between the revalued amount and the value of the investment under the equity method is recognized in profit or loss. The difference between the value of the investment under the equity method and the cost of the investment is recognized directly in "Retained earnings" on the Consolidated Balance Sheet.

Goodwill is recognized as the excess of the cost of the business combination over the Group's interest in the net fair value of the identifiable assets acquired, liabilities assumed, and contingent liabilities recognized at the date control is obtained. If the Group's interest in the net fair value of the identifiable assets acquired, liabilities assumed, and contingent liabilities recognized at the date



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

control is obtained exceeds the cost of the business combination, the resulting difference is recognized immediately in profit or loss.

Goodwill is amortized on a straight-line basis over 10 years. When there is evidence that goodwill has been impaired by an amount greater than the amortization for the year, the amortization for the year is the amount of the impairment loss.

The non-controlling interests (NCI) at the date of the business combination are initially measured on the basis of the proportion of non-controlling shareholders in the fair value of the assets, liabilities, and contingent liabilities recognized.

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 Group.
- 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 Consolidated 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 of the Company.

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 Shareholders Meeting of the Company.

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 payables upon approval of the General Meeting of Shareholders and notice of dividend payment of the Board of Directors.

11. Recognition of revenue and income

Revenue from sales of merchandise, finished goods

Revenue from sales of merchandise, finished goods shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The Group transfers most of risks and benefits incident to the ownership of products to customers.



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods, products sold.
- The amount of sales can be measured reliably. When the contracts stipulate that buyers have the right to return products purchased under specific conditions, sales are recorded only when those specific conditions are no longer exist and buyers retains no right to return products, goods (except for the case that such returns are in exchange for other goods or services).
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with sale transactions.
- The cost incurred or to be incurred in respect of the sale transaction can be measured reliably.

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, sales is recognized only when these specific conditions are no longer existed and the buyer is not entitled to return the services provided.
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the transactions.
- The stage of completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured reliably.
- The costs incurred for transaction and costs to complete the transactions 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.

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.



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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 value 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.

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 capital.

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

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

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 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 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.



Handwritten and stamped text on the right margin, including "3. C", "H", "VĂN", "H", "30", "C", "ĐOÀN", "IA", and "44638".

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET**1. Cash**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Cash on hand	6.264.641.228	517.932.862
Cash in bank	2.891.908.793	1.835.603.928
Total	<u>9.156.550.021</u>	<u>2.353.536.790</u>

2. Short-term prepayments to suppliers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Capital Trading and Service Corporation	57.264.480	-
M Lux Design Furniture & Architecture.,Ltd	270.000.000	-
Iconcept Interior Design Joint Stock Company	47.304.000	-
Other suppliers	75.000.000	50.000.000
Total	<u>449.568.480</u>	<u>50.000.000</u>

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

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related parties	4.180.000.000	-	-	-
Mr. Duong Kinh - Advances for purchase of merchandise	4.180.000.000	-	-	-
Receivables from other organizations and individuals	627.403.167	-	12.045.000.000	-
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	-
Other short-term receivables	377.403.167	-	-	-
Total	<u>4.807.403.167</u>	<u>-</u>	<u>12.045.000.000</u>	<u>-</u>

3b. Other long-term receivables

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

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



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

(*) 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**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Tools	13.308.640	-
Other short-term prepaid expenses	27.533.322	-
Total	<u>40.841.962</u>	<u>-</u>

4b. Long-term prepaid expenses

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Tools	111.085.947	-
Other long-term prepaid expenses	5.843.448	-
Total	<u>116.929.395</u>	<u>-</u>

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
Total	<u>-</u>	<u>24.780.250.000</u>	<u>24.780.250.000</u>

(*) 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 Group 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 Group was in the process of registering these land use rights.

6. Goodwill

	<u>X Land Investment Co., Ltd.</u>
Historical cost	
Beginning balance	-
Increase due to Business combination	705.210.497
Ending balance	<u>705.210.497</u>
Allocated amount	
Beginning balance	-
Allocations during the year	11.753.508
Ending balance	<u>11.753.508</u>

Carrying value

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



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	X Land Investment Co., Ltd.
Beginning balance	-
Ending balance	<u><u>693,456,989</u></u>

7. Short-term trade payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related party</i>	443.800.000	-
Ms. Nguyen Thi Truc Giang	392.800.000	-
Ms. Phan Luu Hai Yen	51.000.000	-
<i>Payables to other suppliers</i>	34.560.000	-
Other suppliers	34.560.000	-
Total	<u><u>478.360.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

In which:

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

443.800.000

The Group has no overdue payables.

8. Taxes and other obligations to the State Budget

	<u>Beginning balance</u>	<u>Amount payable during the year</u>	<u>Increase due to Business combination</u>	<u>Amount paid during the year</u>	<u>Ending balance</u>
VAT on local sales	90.938.061	984.925.560	-	(470.035.745)	605.827.876
Corporate income tax	284.773.878	112.339.671	-	(203.120.676)	193.992.873
Personal income tax	13.069.728	131.330.430	23.846.500	(80.112.107)	88.134.551
Fees, legal fees, and other duties	-	6.000.000	-	(6.000.000)	-
Total	<u><u>388.781.667</u></u>	<u><u>1.234.595.661</u></u>	<u><u>23.846.500</u></u>	<u><u>(759.268.528)</u></u>	<u><u>887.955.300</u></u>

Value added tax (VAT)

The Group has to pay VAT in line with the deduction method. The tax rates applied are as follows:

- Coffee sold to other businesses in the commercial trade sector 5%
- Real estate brokerage services, office leasing, and other services 10%

Corporate income tax

The Group companies are entitled to corporate income tax as follows:

Ema Land Group Joint Stock Company

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



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

X Land Investment Co., Ltd

X Land Investment Co., Ltd. is currently exempt from corporate income tax pursuant to Clause 4, Article 10 of Resolution No. 198/2025/QH15 dated 17 May 2025, and Clause 3, Article 7 of Decree No. 20/2026/NĐ-CP dated 15 January 2026. 2025 marks the second year the Company has been exempt from corporate income tax.

Corporate income tax payable during the year of the Group companies are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Ema Land Group Joint Stock Company	112.339.671	281.388.137
X Land Investment Co., Ltd	-	-
Total	<u>112.339.671</u>	<u>281.388.137</u>

Fees, legal fees, and other duties

The Group 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>
Payables to related party	18.000.000	70.000.000
Mr. Ta Van An - Profit payable	4.080.000	-
Mr. Duong Kinh - Profit payable	3.920.000	-
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
Payables to other organizations and individuals	1.336.960.111	-
Trade Union's expenditure	26.960.000	-
Ms. Nguyen Ngoc Bich Tran Collection of proceeds from land sales	600.000.000	-
Other short-term payables	710.000.111	-
Total	<u>1.354.960.111</u>	<u>70.000.000</u>

10b. Other long-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Payables to related party		
Emaar Land Real Estate Consulting Investment Joint Stock Company - receipt of long-term deposits, security deposit	10.000.000	-

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



19815
 ĐNG T
 TOÁN
 A&
 CHI NH
 ÂY NA
 PHÚ -
 IN TÁ
 E
 7: 06

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Bao Loc Park Hills Co.,Ltd - receipt of long-term deposits, security deposit	10.000.000	-
Total	20.000.000	-

10c. Overdue debts

The Group has no other overdue payables.

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

	<u>Owner's capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>The non-controlling interests (NCI)</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
Ending balance of the previous year	30.000.000.000	4.063.526.233	-	34.063.526.233
Beginning balance of the current year	30.000.000.000	4.063.526.233	-	34.063.526.233
Profit in the current year	-	2.769.333.698	47.717.685	2.817.051.383
Increase due to Business combination	-	-	77.607.949	77.607.949
Ending balance of the current year	30.000.000.000	6.832.859.931	125.325.634	36.958.185.565

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
Total	30.000.000.000	30.000.000.000

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

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



- 003
 (TNHH
 VÀ TƯ V
 C
 ÁNH
 M BỘ
 TP. C

P. Đ. Đ. Đ.

MA

004458

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
- Common shares	3.000.000	3.000.000
- Preferred shares	-	-

Par value per outstanding shares: VND 10.000.

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
Total	<u>2.688.888.884</u>	<u>4.155.555.548</u>

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 03 years, commencing from 01 November 2024.

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED 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 sales of merchandise	5.892.000.000	-
Revenue from service provisions	7.508.197.094	1.446.001.128
Total	<u>13.400.197.094</u>	<u>1.446.001.128</u>

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

Sales of goods and service provisions transaction to related parties as follows:

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

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



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

2. Costs of sales		
	Current year	Previous year
Costs of merchandise sold	4.440.000.000	-
Costs of services provided	3.061.749.993	48.015.873
Total	7.501.749.993	48.015.873
3. Financial income		
	Current year	Previous year
Demand deposit interest	956.130	44.022
Interest on loan given	-	245.200.000
Total	956.130	245.244.022
4. Selling expenses		
	Current year	Previous year
Expenses for employees	176.240.385	-
Expenses for external services	282.666.642	18.290.000
Other expenses	240.161.000	95.000.000
Total	699.068.027	113.290.000
5. General and administration expenses		
	Current year	Previous year
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	-
Total	1.857.362.536	(177.947.218)
6. Earnings per share		
6a. Basic/diluted earnings per share		
	Current year	Previous year
Accounting profit after corporate income tax of the Parent Company's shareholders	2.769.333.698	1.426.435.180
Appropriation for bonus and welfare funds	-	-
Profit used to calculate basic/diluted earnings per share	2.769.333.698	1.426.435.180
The average number of ordinary shares outstanding during the year	3.000.000	3.000.000
Basic/diluted earnings per share	923	475

6b. Other information

There is no transaction over the common share or potential common share from the balance sheet date until the date of these Consolidated Financial Statements.



EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**7. Operating costs by factors**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Materials and supplies	59.830.264	4.098.890
Labor costs	3.689.328.674	454.840.000
Expenses for external services	1.754.986.107	392.419.765
Other expenses	512.424.585	(868.000.000)
Total	<u>6.016.569.630</u>	<u>(16.641.345)</u>

VII. OTHER DISCLOSURES**1. Transactions and balances with related parties**

The Group'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 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 Group has no sales of goods and service provisions and no other transactions with the key management personnel and their related individuals. Other transactions with the key management personnel and their related individuals are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<i>The key management personnel</i>		
Profit distribution	8.000.000	-
Advances	4.180.000.000	-
<i>The key management personnel' related individuals</i>		
Receipt of transfer of land use rights	24.740.000.000	-

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.3a, V.7 and V.10a.

The receivables from key management personnel and their related individuals are unsecured and will be paid in cash. There are no allowances for doubtful debts made for the receivables from key management personnel and their related individuals.

Income of key management personnel and the Supervisory Board of Ema Land Group Joint Stock Company

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	<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
Total	<u>128.460.000</u>	<u>85.000.000</u>

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Group include:

<u>Other related parties</u>	<u>Relationship</u>
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

Apart from sales of goods and service provisions to other related parties presented in Note No. VI.1b, the Group also has other following transactions with other related parties:

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

The prices of services provided to other related parties is mutually agreed price announced by the Group.

Receivables from and payables to other related parties

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



15-00
 TY TNHH
 VÀ TƯ
 & C
 NHÃN
 NAM B
 J - TP.
 TẬP ĐOÀN
 EMA
 3600446

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

2. Segment information

The segment information is presented according to business segment and geographical segment. The primary reporting format is the business segment since the Group'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 Group trading of goods and provision of real estate brokerage services. 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 Group take place only in Vietnamese territory.

3. Subsequent events

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



Tran Thi Thanh Van
Chief Accountant /Preparer



Ly Minh Tam
Director

