EXIMLAND

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

EXIM LAND CORPORATION

179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.Bàn Cờ, TP.HCM

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

Số/*No*: 97/2025/CV-EXL

V/v Biến động trên 5% LNST tại báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 trước và sau kiểm toán/ Re: *Fluctuation of over 5% of net profit after tax in the consolidated financial statements for the first 6 months of 2025 before and after auditing.*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Independence - Freedom - Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Ho Chi Minh City, August 28, 2025

Kính gửi: ***Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước***

To: The State Securities Commission of Vietnam

Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, theo quy định tại điểm c, khoản 4, Điều 14 của thông tư về việc giải trình nguyên nhân khi xảy ra trường hợp "*Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán hoặc soát xét từ 5% trở lên*"./ *Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the stock market, according to the provisions of Point c, Clause 4, Article 14 of the Circular on explaining the reasons when "Profit after tax in the reporting period has a difference before and after auditing or review of 5% or more"*

Công ty cổ phần Bất động sản E Xim xin giải trình trên chênh lệch số liệu trên BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 trước và sau kiểm toán như sau:/ *Exim Land Corporation would like to explain the difference in data on the consolidated financial statements for the first 6 months of 2025 before and after auditing as follows:*

Mã số/*No*	Chỉ tiêu/*Indicator*	Số liệu báo cáo/*Reported Figures*		Chênh lệch/*Difference*	
		Trước kiểm toán/ *Before audit*	Sau kiểm toán/ *Previous Year*	Số tiền tăng/ *Increase* (+), giảm/ *Decrease* (-)	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Revenue from sales of goods and provisions*	15.974.951.415	15.974.951.415	-	0,00%
2	Các khoản giảm trừ doanh thu/ *Revenue deductions*	-			
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Net revenue*	15.974.951.415	15.974.951.415	-	0,00%
11	Giá vốn hàng bán/*Cost of goods sold*	7.521.981.484	7.236.497.750	-285.483.734	-3,95%

Mã số/*No*	Chỉ tiêu/*Indicator*	Số liệu báo cáo/*Reported Figures*		Chênh lệch/*Difference*	
		Trước kiểm toán/ *Before audit*	Sau kiểm toán/ *Previous Year*	Số tiền tăng/ *Increase* (+), giảm/ *Decrease* (-)	%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Gross profit/(loss)*	8.452.969.931	8.738.453.665	285.483.734	3,27%
21	Doanh thu hoạt động tài chính/ *Financial income*	724.637.064	711.324.050	-13.313.014	-1,87%
22	Chi phí tài chính/ *Financial expenses*	4.073.179.890	4.562.385.148	489.205.258	10,72%
25	Chi phí bán hàng/ *Selling expenses*	60.454.800	60.454.800	-	
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp/ *General and administration expenses*	6.144.075.676	6.144.075.676	-	0,00%
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ *Net operating profit/(loss)*	(1.100.103.371)	(1.317.137.909)	-217.034.538	-16,48%
31	Thu nhập khác/ *Other income*	4.519.836.864	2.583.811.864	-1.936.025.000	-74,93%
32	Chi phí khác/ *Other expenses*	2.918.413.484	982.388.484	-1.936.025.000	-197,07%
40	Lợi nhuận khác/ *Other profit/(loss)*	1.601.423.380	1.601.423.380	-	0,00%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế/ *Total accounting profit/(loss) before tax*	501.320.009	284.285.471	-217.034.538	-76,34%
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành/ *Current income tax*	880.636.788	859.375.125	-21.261.663	-2,47%
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại/ *Deferred income tax*	60.454.800	60.454.800	-	
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ *Profit/(loss) after tax*	(379.316.779)	(575.089.654)	-195.772.875	-34,04%

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty trên báo cáo tài chính Hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 trước và sau kiểm toán chênh lệch giảm 195.772.875 đồng tương ứng với tăng lỗ 34,04 % sau kiểm toán là do một số nguyên nhân chính sau:/ *The Company's profit after corporate income tax on the Consolidated financial statements for the first 6 months of 2025 before and after auditing decreased by VND 195,772,875, corresponding to an increase in loss of 34.04% after auditing due to the following main reasons:*

- Điều chỉnh giao dịch nội bộ với Công ty con dẫn đến giá vốn hàng bán giảm 3,95%. */Adjusting internal transactions with subsidiaries resulted in a 3.95% decrease in cost of goods sold.*

- Điều chỉnh tăng phí tài chính 10,72% do hạch toán nhầm chỉ tiêu khi thanh lý phần vốn góp tại Công ty con. */Adjusted financial fee increase by 10.72% due to incorrect accounting of indicators when liquidating capital contribution at Subsidiary*

Trên đây là một số giải trình của Công ty cổ phần Bất động sản E xim báo cáo Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước về "*Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán hoặc soát xét từ 5% trở lên*"./*Above are some explanations of*

Exim Real Estate Joint Stock Company reporting to the State Securities Commission about "Profit after tax in the reporting period has a difference of 5% or more before and after auditing or review".

Công ty cam kết nội dung giải trình trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm/ *The company commits to the fact that the above explanation is true and takes full responsibility.*

Trân trọng/*Sincerely!*

P. TỔNG GIÁM ĐỐC

Deputy General Manager

DƯƠNG THỊ THU LOAN

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên/*As above*
- Ban TGĐ/ *The Board of Directors*
- Lưu HCNS/ *Human resources*
- TCKT./ *accounting*

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Digitally signed by CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
DN: C=VN, S=Thành phố Hồ Chí Minh, CN=CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305323291
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.08.29 08:34:36+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0