

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND



EFFORT - MORAL - AMBITION

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

TP. Hồ Chí Minh, tháng 04 năm 2026



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0600446389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nam Định cấp lần đầu ngày 12/06/2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 27/06/2025.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
- Địa chỉ: Số 71 Đường Tạ Hiện, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0908687295
- Website: <https://emaland.vn>
- Mã cổ phiếu: TV6

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty cổ phần Tập đoàn EMA LAND có trụ sở chính tại Số 71 Đường Tạ Hiện, Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước đây là Công ty cổ phần Thương mại Hoàng Anh Thắng được thành lập bởi 03 cổ đông sáng lập vào ngày 12 tháng 06 năm 2008 với số vốn góp ban đầu là 950.000.000 đồng bắt đầu triển khai kinh doanh thương mại, tập trung mua bán văn phòng phẩm, thiết bị văn phòng.
- Từ lĩnh vực kinh doanh gốc với số vốn nhỏ, Công ty cổ phần Thương mại Hoàng Anh Thắng không ngừng nỗ lực phát triển quy mô cũng như đa dạng hóa mặt hàng, mang đến cho khách hàng những sản phẩm tốt với giá cả hấp dẫn. Năm 2016, Công ty tăng vốn điều lệ lên 5 tỷ đồng và đăng ký thêm nhiều ngành nghề và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Xây lắp điện Thịnh Vượng. Một mặt nắm bắt được tình hình thị trường, nhu cầu nội địa, một mặt có kinh nghiệm và không ngừng tìm kiếm, học hỏi các lĩnh vực mới, ban lãnh đạo các công ty đã vạch ra chiến lược mở rộng sang những lĩnh vực kinh doanh có thể đem lại nguồn thu và hiệu quả lớn.

Đó cũng chính là lý do Công ty đã có những bước tiến về quy mô vốn và đầu tư vào những doanh nghiệp triển vọng, cho thấy tham vọng nâng tầm, bước ra ngưỡng giới hạn một doanh nghiệp nhỏ, từng ngày khẳng định thương hiệu của mình.

- Năm 2019 sau khi nghiên cứu và làm việc với các đơn vị trong khu vực, công ty đã tăng vốn điều lệ lên 30 tỷ đồng, một phần đầu tư vào hai công ty liên kết thuộc lĩnh vực xây lắp điện là Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và xây lắp điện Thiên Trường và Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng điện Hoàng Phát, một phần bổ sung vốn lưu động.

- Cuối năm 2020 công ty đã thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và xây lắp điện Thiên Trường.

- Cuối năm 2021 công ty đã thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng điện Hoàng Phát, đồng thời mua lại 100% Công ty TNHH Dịch vụ và thương mại Quốc tế Tân Phú Hưng.

- Ngày 07/07/2020, Công ty đã được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận trở thành công ty đại chúng theo văn bản số 4324/UBCK.

- Công ty đã được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 46/2020/GCNCP-VSD ngày 16 tháng 07 năm 2020, mã chứng khoán TV6.

- Ngày 21/05/2021, là ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu Công ty trên sàn giao dịch chứng khoán UpCom

- Ngày 06/09/2024, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND đặt địa chỉ trụ sở chính tại số 71 Tạ Hiện, phường Thanh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, Công ty định hướng phát triển bền vững lấy ngành nghề kinh doanh phát triển bất động sản làm giá trị cốt lõi trong tương lai.

- Năm 2025 đánh dấu cột mốc chiến lược khi Công ty hoàn tất mua 98% cổ phần Công Ty TNHH Đầu Tư X Land, chính thức đưa đơn vị này trở thành công ty con trong hệ sinh thái của Tập đoàn. Việc sáp nhập này nhằm hiện thực hóa mục tiêu mở rộng thị trường, gia tăng năng lực cạnh tranh và củng cố vị thế vững chắc trong lĩnh vực bất động sản

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

a. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Tập trung trọng tâm vào hoạt động cho thuê lại văn phòng, đầu tư và môi giới bất động sản);

- Xây dựng nhà để ở;

- Xây dựng nhà không để ở;

- Hoàn thiện công trình xây dựng.

- Ngành nghề kinh doanh chính Công ty là môi giới kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất. Năm 2025, doanh thu Công ty đến từ hoạt động môi giới, cho thuê và ký gửi bất động sản.

b) Địa bàn kinh doanh:

- **Thành phố Hồ Chí Minh:** Địa bàn trọng điểm khai thác dịch vụ cho thuê văn phòng và quản lý điều hành tập đoàn.
- **Tỉnh Lâm Đồng:** Địa bàn chiến lược triển khai các hoạt động môi giới đất, tư vấn bất động sản và tích lũy quỹ đất dự án (trọng tâm tại khu vực Bảo Lộc, Bảo Lâm).

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

a) Mô hình quản trị Công ty được vận hành theo mô hình quản trị (điểm a khoản 1 điều 137 luật doanh nghiệp năm 2020): Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc

b. Cơ cấu bộ máy quản lý



c. Các Công ty con, Công ty liên kết: Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có 01 Công ty con duy nhất:

STT	Tên Công ty con	Vốn điều lệ	Địa chỉ trụ sở	Tỷ lệ sở hữu	Lĩnh vực kinh doanh chính
01	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ X LAND	5.000.000.000 đồng	71 Đường Tạ Hiện, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	98%	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất (trừ đầu giá tài sản)

5. Định hướng phát triển

a. Các mục tiêu chủ yếu

Huy động và sử dụng vốn đạt hiệu quả cao nhất, không ngừng tổ chức và phát triển hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực nhằm mục đích thu lợi nhuận tối đa, đảm bảo lợi ích cho các cổ đông, tạo việc làm ổn định và nâng cao đời sống thu nhập cho người lao động, làm tròn nghĩa vụ thuế đối với Ngân sách Nhà nước và phát triển Công ty vững mạnh.

b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Hiện tại Công ty định hướng doanh nghiệp thành nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp với doanh thu ban đầu đến từ hoạt động môi giới, cho thuê, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.

Đồng thời, Công ty tận dụng thế mạnh kinh nghiệm về lĩnh vực bất động sản của ban lãnh đạo, chọn lọc những quỹ đất đủ tiềm năng, pháp lý rõ ràng để phát triển dự án bất động sản dân cư và nghỉ dưỡng du lịch trong tương lai.

c. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Về xã hội và cộng đồng, công ty luôn đảm bảo chính sách minh bạch và công bằng trong quản lý lao động, đồng thời xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và đầy đủ phúc lợi. Công ty không ngừng đào tạo nhân viên nhằm nâng cao năng lực, phát triển đội ngũ nhân sự và tạo điều kiện để họ gắn bó lâu dài với tổ chức. Chú trọng đến vấn đề phòng cháy chữa cháy đảm bảo an toàn lao động.

6. Các rủi ro

a. Rủi ro về kinh tế

○ **Tình hình thế giới:** Năm 2025, kinh tế toàn cầu vẫn đối mặt với nhiều bất ổn do xung đột địa chính trị kéo dài và cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc. Các chính sách bảo hộ thương mại và đứt gãy chuỗi cung ứng cục bộ tiếp tục gây áp lực lên chi phí

vận hành và đầu tư. Những biến động này tác động trực tiếp đến dòng vốn đầu tư nước ngoài và sự ổn định của thị trường tài chính trong nước.

○ **Lạm phát và sức mua:** Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2025 của Việt Nam tăng **3,74%** so với năm trước. Mặc dù vẫn nằm trong kiểm soát của Chính phủ, nhưng áp lực lạm phát và chi phí sinh hoạt tăng cao đã ảnh hưởng trực tiếp đến tâm lý thắt chặt chi tiêu của người dân, đặc biệt là trong việc quyết định đầu tư vào các tài sản có giá trị lớn như bất động sản.

b. **Rủi ro về luật pháp**

Năm 2025 là giai đoạn then chốt khi hệ thống pháp luật mới ban hành. Các doanh nghiệp cùng ngành đều chịu ảnh hưởng chung từ chính sách về định hướng phát triển ngành, các chính sách về thuế, về nguyên liệu đầu vào và quản lý môi trường. Bất kỳ sự thay đổi nào trong chính sách cũng gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định pháp luật khác. Do vậy những biến động trong quá trình chỉnh sửa các văn bản pháp luật có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

c. **Rủi ro đặc thù trong hoạt động kinh doanh của công ty**

- **Rủi ro về khung pháp lý bất động sản:** Sau hơn một năm bộ ba Luật (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023) có hiệu lực, năm 2025 là giai đoạn các địa phương áp dụng bảng giá đất mới và các điều kiện kinh doanh thắt chặt hơn. Việc thích nghi với quy định mới về phân lô bán nền và các yêu cầu về vốn chủ sở hữu đòi hỏi Công ty phải có tiềm lực tài chính vững mạnh.

- **Thách thức thị trường:** Dù hành lang pháp lý đã minh bạch hơn, nhưng nguồn cung dự án mới vẫn chưa phục hồi hoàn toàn do quy trình phê duyệt chặt chẽ hơn. Điều này dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt về quỹ đất và giá thành đầu vào, gây áp lực lên biên lợi nhuận của doanh nghiệp.

- Những thay đổi hành lang pháp lý mới trong lĩnh vực bất động sản, khiến việc phát triển các dự án gặp khó khăn, nguồn cung thị trường khan hiếm

- **Rủi ro về môi trường:** Yếu tố môi trường có tác động đáng kể đến công ty, đặc biệt trong việc giám sát chặt chẽ các yếu tố liên quan đến bất động sản. Công ty đảm bảo tuân thủ đầy đủ và thực hiện tốt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, đồng thời chi trả các chi phí cần thiết liên quan.

- **Rủi ro khác**



Các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, hoặc các biến động bất ngờ từ tình hình an ninh khu vực đều có thể gây gián đoạn hoạt động kinh doanh hoặc làm hư hại tài sản, dự án mà Công ty đang triển khai.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Trong năm, Công ty đã hợp tác kinh doanh triển khai dự án quản lý bảo vệ rừng, trồng rừng, trồng cây Cacao kết hợp Du lịch sinh thái, do Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng làm chủ đầu tư với giá trị hợp tác kinh doanh là 20 tỷ đồng. Công ty cũng đã bắt đầu ghi nhận doanh thu đến từ hoạt động môi giới ký quỹ bất động sản. Mặc dù chưa đạt được kế hoạch đề ra trong năm 2024. Tuy nhiên việc ghi nhận doanh thu từ hoạt động môi giới ký quỹ bất động sản đã cho thấy nỗ lực của ban lãnh đạo trong năm 2024.

Năm 2024 là một năm đầy biến động của Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND khi có sự biến chuyển lớn đối với bộ máy nhân sự và hoạt động kinh doanh của Công ty, tạo ra những ảnh hưởng nhất định tới doanh thu và lợi nhuận sau thuế.

2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển mình mang tính chiến lược của Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND. Công ty đã thực hiện tái cấu trúc quyết liệt nguồn vốn, tập trung mọi nguồn lực vào lĩnh vực bất động sản và kiện toàn hệ sinh thái thông qua việc đầu tư sở hữu các đơn vị tiềm năng.

a. Tái cấu trúc nguồn vốn và tối ưu hóa hoạt động đầu tư

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện lộ trình thoái vốn tại các dự án ngoài ngành để tập trung cho lĩnh vực cốt lõi. Cụ thể, vào tháng 10/2025, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản vốn hợp tác kinh doanh trị giá **20.000.000.000 VND** tại dự án nông nghiệp sinh thái từ Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng. Việc thu hồi dòng tiền này đã tạo ra nguồn lực tài chính chủ động, sẵn sàng cho các hoạt động đầu tư trọng điểm trong quý IV/2025.

b. Mở rộng quy mô hệ sinh thái thông qua hoạt động M&A

Cột mốc quan trọng nhất trong năm là việc Công ty chính thức mở rộng hệ sinh thái thành viên:

- Đầu tư sở hữu Công ty con: Theo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã hoàn tất việc đầu tư sở hữu **98%** vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư X Land vào ngày 27/10/2025 với giá gốc đầu tư là 4.900.000.000 VND
- Ghi nhận hiệu quả đầu tư: Ngay trong năm đầu tiên gia nhập hệ sinh thái, Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND đã được hưởng phần lợi tức năm 2024 từ X Land trị giá 392.000.000 VND.
- Để tối ưu hóa chi phí đầu tư thông qua lợi tức: Ngay sau khi hoàn tất việc mua lại 98% cổ phần, Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND đã thực hiện thu hồi phần lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh năm 2024 của Công ty TNHH Đầu tư X LAND

với số tiền 392.000.000 VND Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND đã hạch toán giảm trực tiếp vào giá trị gốc khoản đầu tư. Việc này không chỉ giúp giảm chi phí vốn sở hữu thực tế tại công ty con mà còn chứng minh hiệu quả của thương vụ M&A khi đơn vị thành viên mới đã có sẵn nền tảng lợi nhuận vững chắc từ trước khi gia nhập Tập đoàn.

c. Gia tăng quỹ đất và năng lực dự án

Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND đã quyết liệt thực hiện chiến lược tích lũy tài sản bất động sản tại các vị trí chiến lược:

- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong năm 2025, Công ty đã đầu tư tổng cộng **24.740.000.000 VND** để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng
- Tính đến cuối năm 2025, Công ty đang hoàn tất thủ tục pháp lý cho các quỹ đất này nhằm phục vụ mục tiêu phát triển các khu dân cư và nghỉ dưỡng xanh tại khu vực Tây Nguyên trong tương lai

d. Kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Mức độ hoàn thành (%)
Doanh thu (đồng)	45.000.000.000	5.476.940.304	12,17%
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	3.200.000.000	442.920.645	13,84%
Cổ tức (%)	-	-	-

Hoạt động kinh doanh chính trong năm tập trung mạnh vào mảng dịch vụ bất động sản với kết quả khả quan:

e. Đánh giá chung

Năm 2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND đã thực hiện thành công chiến lược chuyển đổi danh mục tài sản từ các khoản phải thu sang quyền sở hữu trực tiếp quỹ đất và công ty con. Dù chi phí quản lý có sự gia tăng do quá trình mở rộng bộ máy và đầu tư mới, nhưng đây là những bước đi cần thiết để Tập đoàn hướng tới mục tiêu tăng trưởng mạnh mẽ và bền vững trong năm 2026.

3. Tổ chức và nhân sự

3.1. Danh sách ban điều hành

STT	Thành viên Ban điều hành	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm thành viên Ban điều hành	Ngày miễn nhiệm thành viên Ban điều hành
1	Ông: Lý Minh Tâm Chức vụ: Giám đốc	31/08/1991	Cử nhân tài chính ngân hàng	09/06/2025	
2	Bà: Trần Thị Thanh Vân Chức vụ: Kế toán trưởng	03/06/1987	Cử nhân tài chính kế toán	13/01/2025	

Tóm tắt lý lịch, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các loại chứng khoán khác do công ty phát hành của Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

- **Giám đốc: Ông Lý Minh Tâm**

- Họ và tên: Lý Minh Tâm
- Giới Tính: Nam
- Ngày sinh: 31/08/1991
- Nơi Sinh: Tp. Sa Đéc, Đồng Tháp
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Khóm I, TT Long Hồ, Long Hồ, Vĩnh Long
- Số CCCD: 086091012904
- Nơi cấp: CCS QLHT về TTXH
- Ngày cấp: 30/11/2022
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Phúc Long PNJ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân 28.600 cổ phần, chiếm 0,95% tổng số cổ phần của Công ty.
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Không
- Thù lao và Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

➤ **Kế toán trưởng: Bà Trần Thị Thanh Vân**

- Họ và tên: Trần Thị Thanh Vân
- Giới Tính: Nữ
- Ngày sinh: 03/06/1987
- Nơi Sinh: Phú Yên
- Quốc tịch: Việt Nam



- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 33/26, đường 19, Phường Linh Chiểu, Quận Thủ Đức, Tp HCM (Nay là: 33/26, đường 19, Phường Thủ Đức, Tp HCM)
- Số CCCD: 054187000012
- Nơi cấp: CCS QLHT về TTXH
- Ngày cấp: 22/11/2021
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân 0 cổ phần, chiếm 0 % tổng số cổ phần của Công ty.
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Không
- Thù lao và Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

3.2. Những thay đổi trong Ban điều hành:

- Ngày 09/06/2025, Miễn nhiệm ông Dương Tâm giữ chức vụ: Giám đốc;
- Ngày 09/06/2025, Bổ nhiệm ông Lý Minh Tâm giữ chức vụ: Giám đốc;
- Ngày 13/01/2025, Miễn nhiệm ông Nguyễn Tiến Đạt giữ chức vụ: Kế toán trưởng;
- Ngày 13/01/2025, Bổ nhiệm bà Trần Thị Thanh Vân giữ chức vụ: Kế toán trưởng.

3.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:

Tính đến thời điểm 31/12/2025, tổng số lao động trong Công ty (công ty mẹ) là 33 người (tại ngày 31/12/2025 là 33 người).

- Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

- **Chế độ làm việc**

- Thời gian làm việc của lao động: 35,75 giờ trong tuần, 08 giờ một ngày;
- Người lao động được làm việc trong một môi trường ổn định, chuyên nghiệp, thân thiện, nhân văn, cơ hội thăng tiến cao; chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc; mức lương, thưởng cạnh tranh.

- **Chính sách đào tạo:**

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được Ban Lãnh đạo Công ty chú trọng và đưa ra yêu cầu cao. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển lực lượng nhân sự (1) khát vọng vươn lên (2) chính trực trong đạo đức kinh doanh (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và phục vụ khách hàng và (4) nhân văn trong giao tiếp, ứng xử.

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của EMA LAND và coi trọng chính sách đào tạo trong từng thời kỳ phát triển của Công ty, đào tạo là phương thức hỗ trợ CBNV phát triển nghề nghiệp.



Những khoá đào tạo cơ bản được thực hiện nội bộ và thường xuyên tại EMA LAND:

- Kỹ năng thuyết phục, thương lượng và đàm phán khách hàng
- Kỹ năng bán hàng bất động sản
- Kỹ năng khai thác chuyên sâu trên môi trường online/offline
- Kỹ năng quản lý nhóm, chiến lược kinh doanh hiệu quả
- Kỹ năng chăm sóc khách hàng trước, trong và sau bán hàng
- Kỹ năng phát triển khách hàng theo hệ thống
- Pháp lý bất động sản
- Đào tạo chuyên môn theo từng phòng ban chức năng
- **Chính sách lương thưởng:**
 - Thu nhập bình quân của cán bộ nhân viên (CBNV) tại EMA LAND luôn được đảm bảo cạnh tranh với thị trường, tương xứng với năng lực và vị trí công việc.
 - Tại EMA LAND, chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc, hiệu quả quản trị mục tiêu. Công ty luôn có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, Công ty cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp hoặc thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của Công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển Công ty.
 - Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu, Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của Luật lao động. Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của EMA LAND đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra cán bộ nhân viên của Công ty còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp Lễ, Tết, lương tháng 13; được tham gia các hoạt động tổ chức Công Đoàn, văn thể mỹ, thể dục thể thao.

Với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh”, chúng tôi đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại & chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người, EMA LAND không ngừng xây dựng một môi trường làm việc:

- Giao tiếp cởi mở và tôn trọng;
- Công việc thách thức và sáng tạo;
- Thu nhập cạnh tranh và công bằng;

- Cơ hội học tập / thăng tiến rõ ràng và không giới hạn;
- Thành tích được đánh giá khách quan và khoa học;
- Công việc ổn định và được chăm sóc chu đáo.

EMA LAND luôn chú tâm duy trì không khí thoải mái, vui vẻ khi làm việc. Các hoạt động thường xuyên được tổ chức như: các giải thể thao, văn nghệ, tổ chức sinh nhật cho CBCNV và các hoạt động sinh hoạt như dự các ngày lễ truyền thống của đất nước và Công ty, các hoạt động chung vì cộng đồng...

• **Chế độ chính sách khác đối với người lao động:**

Công ty thực hiện chế độ phúc lợi cho người lao động như: chế độ trợ cấp CBCNV có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn; tổ chức thăm hỏi đồng viên người lao động hoặc thân nhân người lao động bị ốm đau, bệnh tật, tử tuất...

• **Công tác an toàn. môi trường:**

Công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh các quy chế về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ.

• **Thay đổi trong chính sách đối với người lao động:**

Công ty không có thay đổi trong chính sách đối với người lao động trong năm 2025.

❖ **Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:**

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND đã thực hiện rà soát và điều chỉnh danh mục đầu tư nhằm tập trung nguồn lực vào các dự án bất động sản trọng điểm có tính thanh khoản cao và phù hợp với định hướng cốt lõi của Tập đoàn.

- Về dự án hợp tác với Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng: Dự án Quản lý bảo vệ rừng, trồng rừng, trồng cây Cacao kết hợp Du lịch sinh thái vốn được thông qua từ năm 2024 với giá trị hợp tác 20.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau quá trình nghiên cứu và đánh giá lại hiệu quả sử dụng vốn trong bối cảnh thị trường mới, Tập đoàn đã quyết định thu hồi toàn bộ khoản vốn hợp tác 20.000.000.000 đồng này vào tháng 10/2025. Việc thu hồi vốn giúp Tập đoàn chủ động nguồn tiền mặt để chuyển hướng sang các quỹ đất sạch và thuê tóm các đơn vị có năng lực triển khai dự án bất động sản nhanh hơn.
- Về hoạt động đầu tư công ty con: Ngày 27/10/2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND đã hoàn tất khoản đầu tư chiến lược mua lại 98% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư X LAND (giá trị ghi sổ sau khi được chia lợi tức năm 2024 là 4.508.000.000 đồng). Đây là bước đi quan trọng nhằm sở hữu hệ sinh thái quản lý và phát triển dự án bất động sản chuyên nghiệp, làm tiền đề cho kế hoạch bùng nổ doanh thu trong giai đoạn 2026 - 2030.
- Về các dự án bất động sản trực tiếp: Trong năm 2025, Tập đoàn đã trực tiếp đầu tư và hoàn tất nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tại xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng với tổng giá trị 24.740.000.000 đồng.

Tình trạng dự án: Hiện tại, các khu đất này đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất và lập quy hoạch chi tiết.

Mục tiêu: Tập đoàn định hướng phát triển các khu đất này thành các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng và khu dân cư sinh thái, tận dụng lợi thế cảnh quan thiên nhiên tại Lâm Đồng để tạo ra giá trị khác biệt cho thương hiệu EMA LAND.

4. Tình hình tài chính

4.1 Tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm (%)
1	Tổng tài sản	Đồng	34.522.307.900	35.615.165.606	3,17%
1.1	Tài sản ngắn hạn	Đồng	14.448.536.790	6.291.612.836	(56,46%)
1.2	Tài sản dài hạn	Đồng	20.073.771.110	29.323.552.770	46,08%
2	Doanh thu thuần	Đồng	1.446.001.128	5.476.940.304	278,76%
3	Lợi nhuận từ hoạt động KD	Đồng	1.707.886.495	558.698.354	(67,29%)
4	Lợi nhuận khác	Đồng	(63.178)	(3.438.038)	5.341,83%
5	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	1.707.823.317	555.260.316	(67,49%)
6	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	1.426.435.180	442.920.645	(68,95%)
7	Tỉ lệ chi trả cổ tức	%	-	-	

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	31,5	13,67
1.2	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	31,5	13,67
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			

2.1	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	1,35	1,31
2.2	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	1,33	1,29
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
3.1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	-	-
3.2	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,042	0,156
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (ROS)	%	98,65	8,09
4.2	Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	4,28	1,27
4.3	Hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản bình quân (ROA)	%	1,06	1,26
4.4	Hệ số LN thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	118,11	10,20

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1 Cổ phần

Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Tập đoàn EMA LAND.

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Mã chứng khoán: TV6

Sàn giao dịch: UPCoM

Tổng số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch: 3.000.000 cổ phiếu

Số lượng chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật hoặc Tổ chức đăng ký giao dịch: Không có.



5.2 Cơ cấu cổ đông

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại EMA LAND là: 49%

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 03/06/2025

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Trong nước	162	3.000.000	100
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	162	3.000.000	100
II	Nước ngoài	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		162	3.000.000	100

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty chốt tại ngày 03/06/2025

STT	Tên cổ đông	Số CMT/ Hộ chiếu/ GCNĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu thực góp (%)
1	Kim Đăng Thành	038099018424	Áp Kim Câu, Kim Hòa, Cầu Ngang, Trà Vinh	330.200	11,01
2	Nguyễn Hồng Hải	02207100252	Khu 3, P Hải Hòa, TP Móng Cái, Quảng Ninh	200.300	7,34
3	Nguyễn Thị Thu Thảo	068194010608	90 Ngô Tất Tố, xã Lộc Châu, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	369.000	12,3
4	Phạm Thị Thiên	036174013162	92, Trần Q. Toán, Blao, Thành phố Bảo Lộc, Lâm Đồng	195.000	6,5

5	Vũ Phương Như	068194014554	Aqua 4, Vinhomes Golden River, 02 Tôn Đức Thắng, P Bến Nghé, Q1, TP HCM	345.000	11,5
Tổng cộng				1.459.500	48,65%

5.4 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2025, Công ty không có sự thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

5.5 Giao dịch cổ phiếu quỹ

Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.6 Các chứng khoán khác

Công ty không phát hành các loại chứng khoán khác

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Công ty đảm bảo kiểm soát nguồn nước sử dụng, nguồn nước thải, khí thải, bụi phát sinh trong quá trình sản xuất, vệ sinh tại kho, xưởng sạch sẽ, không ảnh hưởng đến dân cư cũng như môi trường xung quanh

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Không có.
- b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế, tái sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

- a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Lượng điện tiêu thụ trong năm 2025: Công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ, chính vì vậy chi phí điện năng tiêu thụ ở mức thấp và không chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng chi phí hoạt động.
- b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả:

Công ty có quy định cụ thể về giờ bật/tắt điện, điều kiện sử dụng các thiết bị, quản lý thiết bị điện và quy tắc sử dụng thiết bị điện hợp lý để đảm bảo tiết kiệm, giảm lượng điện hao phí.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Công ty có các công tác tổng cho từng nhóm thiết bị điện và riêng cho từng thiết bị, việc này đảm bảo việc bật/tắt nhóm thiết bị cần thiết sử dụng cho sản xuất kinh doanh theo cơ chế quản lý chặt chẽ.

6.4. Tiêu thụ nước:

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Chi phí tiêu thụ nước vẫn ở mức thấp và không chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng chi phí hoạt động.
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế, tái sử dụng: Không có

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không bị xử phạt
- b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không bị xử phạt

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động:

a. Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng nhân sự tại ngày 31/12/2025 là: **33 người**
- Mức lương trung bình năm 2025 đối với người lao động: **10.500.000 đồng**

b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Nhân tố con người từ lâu vẫn được coi là nguồn lực quý giá nhất của doanh nghiệp. Nguồn nhân lực mạnh không những tạo cho Doanh nghiệp lợi thế cạnh tranh mà còn là yếu tố quyết định sự thành công hay thất bại của Doanh nghiệp, do đó lãnh đạo Công ty đã rất chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo nhân lực cũng như lương, thưởng, phúc lợi.

c. Chính sách tuyển dụng

Việc cơ cấu tổ chức, sắp xếp bộ máy sao cho phù hợp với tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được ban lãnh đạo quan tâm thực hiện. Công tác bổ nhiệm, luân chuyển cán bộ quản lý được tiến hành công khai, thận trọng và đúng quy trình, cán bộ quản

lý đương nhiệm và được bổ nhiệm mới trong năm đều có phẩm chất chính trị và đạo đức tốt, có năng lực, có tinh thần trách nhiệm cao, biết đặt lợi ích của tập thể lên trên lợi ích của cá nhân. Việc sắp xếp lao động trong các bộ phận luôn được rà soát tỉ mỉ, ưu tiên lựa chọn người lao động có trình độ chuyên môn cao, kỹ năng tốt và có tâm với công việc.

Công tác tuyển dụng mới lao động cũng được thực hiện công khai và có tiêu chí tuyển dụng rõ ràng.

Thu hút lao động bên ngoài doanh nghiệp:

Thông qua các phương tiện truyền thông, trung tâm giới thiệu việc làm, sàn giao dịch việc làm, hội chợ việc làm, thông báo tuyển dụng ở các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề... Công ty thu hút lao động ở các lĩnh vực: cử nhân kinh tế, ngoại ngữ, kế toán, ...ưu tiên những cá nhân có kinh nghiệm làm việc.

Chính sách đào tạo:

Công tác đào tạo nhằm nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn cho các cán bộ quản lý, chuyên viên và các nhân viên kinh doanh luôn được Công ty quan tâm thực hiện. Căn cứ vào nhu cầu phát triển của Công ty, năng lực, trình độ cán bộ, mức độ gắn bó, hàng năm Công ty định ra kế hoạch đào tạo dưới nhiều hình thức: đào tạo tại chỗ, tổ chức các chương trình huấn luyện... Kết quả sau mỗi khóa học được báo cáo đầy đủ ngay để ban lãnh đạo Công ty đánh giá hiệu quả.

Chính sách thời gian làm việc

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 48h/tuần. Khối văn phòng và các bộ phận phụ trợ thuộc khối kinh doanh - bán hàng làm việc theo giờ hành chính. Thời gian nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết, nghỉ ốm, thai sản được đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật lao động.

Điều kiện làm việc: Người lao động được làm việc trong một môi trường ổn định, chuyên nghiệp, chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc; mức lương, thưởng cạnh tranh. Văn phòng làm việc khang trang, sạch sẽ, thoáng mát và đầy đủ trang thiết bị tiện nghi, hiện đại...Người lao động được đào tạo các biện pháp đảm bảo an toàn, quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm trước khi nhập kho và đưa sản phẩm vào danh mục bán hàng.

Chính sách lương, thưởng trong quá trình vận hành

Chính sách lương: Công ty thực hiện chi trả lương cho nhân viên dựa vào vị trí công việc, năng lực, chức vụ, bằng cấp, thang bảng lương, và hiệu quả kinh doanh trong tháng của Công ty. Việc nâng lương hàng năm được thực hiện theo quy định của Nhà nước hiện hành.

Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, hàng quý,

hàng năm Công ty đều tổ chức bình bầu các cá nhân, nhóm làm việc tiêu biểu, khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của các cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, chống lãng phí. Bên cạnh đó cũng xử lý, kỷ luật thích đáng những cá nhân có hành vi gây thiệt hại đến hình ảnh và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Phúc lợi: Công ty luôn quan tâm đến việc nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, thực hiện đầy đủ các chính sách phúc lợi như ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ..., tổ chức đi tham quan, nghỉ mát định kỳ cho Cán bộ công nhân viên.

d. Hoạt động đào tạo người lao động

Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên:

Mỗi nhân viên làm việc tại công ty được đào tạo chuyên môn trung bình mỗi năm là 50 giờ, không phân loại lãnh đạo hoặc nhân viên.

Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp:

Công ty tìm kiếm các chương trình đào tạo cần thiết, ví dụ như những khoá học bán hàng, khoá học nâng cao kỹ thuật, để phát triển kỹ năng cho người lao động từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty. Các chương trình đào tạo là bắt buộc đối với người lao động cũng như lãnh đạo Công ty

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương: Không có

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: Không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC (BAN GIÁM ĐỐC BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH MỌI MẶT CỦA CÔNG TY):

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Mức độ hoàn thành (%)
Doanh thu (đồng)	45.000.000.000	5.476.940.304	12,17%
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	3.200.000.000	442.920.645	13,84%
Cổ tức (%)	0	0	0

Trong năm 2025, Công ty đã ghi nhận sự chuyển dịch mạnh mẽ về chất lượng hoạt động dù bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều thách thức.

Về doanh thu: Doanh thu thuần thực hiện đạt **5.476.940.304 đồng**, tăng trưởng vượt bậc so với năm 2024. Mặc dù chỉ mới hoàn thành **12,17%** so với kế hoạch 45 tỷ đồng đề ra, nhưng đây là kết quả rất đáng khích lệ. Điều này phản ánh nỗ lực của Ban điều hành và toàn thể nhân viên trong việc tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi là tư vấn và môi giới bất động sản, tạo tiền đề về dòng tiền thực cho Tập đoàn.

Về lợi nhuận: Lợi nhuận sau thuế đạt **442.920.645 đồng**, tương ứng mức độ hoàn thành **13,84%** so với kế hoạch 3,2 tỷ đồng. Tuy con số thấp hơn mức thực hiện năm 2024, nhưng Tập đoàn đánh giá đây là khoản lợi nhuận "sạch" và bền vững, phát sinh trực tiếp từ hoạt động kinh doanh thay vì các khoản thu nhập bất thường từ tái cấu trúc. Việc lợi nhuận chưa đạt kế hoạch năm chủ yếu do Công ty chủ động gia tăng chi phí quản lý để kiện toàn bộ máy nhân sự (tăng từ 10 lên 33 người) và thực hiện các thương vụ M&A chiến lược nhằm phục vụ mục tiêu dài hạn.

Về đầu tư và tích lũy tài sản: Điểm sáng nhất trong năm 2025 là sự bứt phá trong hoạt động đầu tư. Công ty đã hoàn tất thu hồi 20.000.000.000 đồng vốn ngoài ngành để đầu tư sở hữu **98%** cổ phần Công ty TNHH Đầu tư X LAND và nhận chuyển nhượng **02 thửa đất** chiến lược tại Lâm Đồng trị giá hơn **24.740.000.000 đồng**. Đây là những tài sản nền tảng để Công ty tự tin thực hiện mục tiêu doanh thu 150 tỷ đồng trong năm 2026.

Về cổ tức: Tương tự như năm trước, để tập trung nguồn vốn cho việc triển khai các dự án bất động sản trọng điểm và tối ưu hóa năng lực tài chính sau M&A, Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức trong năm 2025.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

- **Tổng tài sản** của Công ty tại thời điểm đầu năm 2025 là: **34.522.307.900 đồng**;
- **Tổng tài sản** của Công ty tại thời điểm cuối năm 2025 là: **35.615.165.606 đồng**;
- Tại thời điểm cuối năm 2025, tổng tài sản của Công ty tăng **1.092.857.706 đồng**, tương ứng với mức tăng **3,17%** so với đầu năm.

Nguyên nhân chủ yếu: Trong năm 2025, Tập đoàn đã thực hiện chiến lược tái cơ cấu danh mục tài sản một cách mạnh mẽ. Công ty đã thu hồi khoản vốn hợp tác kinh doanh 20.000.000.000 đồng từ dự án nông nghiệp để chuyển dịch sang đầu tư dài hạn. Cụ thể, Tập đoàn đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 02 thửa đất chiến lược tại Lâm Đồng với giá trị **24.740.000.000 đồng** và đầu tư sở hữu 98% cổ phần Công ty TNHH Đầu tư X LAND. Việc chuyển đổi từ các khoản phải thu sang tài sản bất động sản trực tiếp đã giúp gia tăng chất lượng và giá trị bền vững cho tổng tài sản của Tập đoàn.

b. Tình hình nợ phải trả

- Nợ phải trả tính đến thời điểm đầu năm 2025 là: **458.781.667 đồng**;
- Đến thời điểm cuối năm 2025, nợ phải trả của Công ty ở mức: **1.108.718.728 đồng**
- Tỷ lệ nợ phải trả trên tổng nguồn vốn duy trì ở mức rất thấp, chỉ chiếm **3,11%**. Các khoản nợ này chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí phải trả ngắn hạn và các khoản phải trả người lao động.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Công ty có sự tái cơ cấu tổ chức trong năm 2025 nhằm để tạo ra sự ổn định và nhất quán hơn trong dài hạn cho Công ty, theo đó Công ty đã thay đổi về bộ máy nhân sự, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của Công ty cũng đã có sự thay đổi.

Song song với đó, Ban lãnh đạo cũng triển khai các biện pháp đổi mới về tổ chức hợp và báo cáo, giúp rút ngắn thời gian hội họp, tiết giảm chi phí quản lý, đồng thời nâng cao hiệu quả vận hành chung.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai: Tiếp tục triển khai đẩy mạnh hoạt động môi giới bất động sản tại khu vực Hồ Chí Minh và Lâm Đồng. Tìm kiếm các dự án bán động sản có pháp lý rõ ràng để hợp tác đầu tư phát triển dự án.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Ý kiến của đơn vị kiểm toán:

Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND được thực hiện bởi **Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**, Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về tính trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu của tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...): Công ty luôn quản lý, giám sát chặt chẽ công tác sử dụng tiết kiệm nguồn năng lượng, nguồn nước; duy trì công tác vệ sinh môi trường, bảo vệ nguồn nước.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Cán bộ, người lao động trong Công ty là những người được đào tạo cơ bản, có ý thức trách nhiệm trước công việc được giao, mong muốn được gắn bó làm việc và xây dựng Công ty phát triển.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Công ty đã cung cấp các sản phẩm và dịch vụ bảo đảm chất lượng, chấp hành tốt pháp luật

của Nhà nước và các phong trào của địa phương, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội chung của xã hội.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty: Nhất trí theo đánh giá của Ban Giám đốc tại Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch năm 2025.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:

Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban điều hành trong việc duy trì hoạt động ổn định của Công ty, đồng thời triển khai hiệu quả các giải pháp giảm thiểu chi phí. Việc tổ chức họp giao ban hàng tháng đã giúp đánh giá kịp thời tiến độ và đề ra phương hướng phù hợp cho các tháng tiếp theo.

Ban điều hành đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, chủ động trong việc đề xuất và thực hiện các giải pháp cải tiến, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Công ty. Ban Điều hành cũng đã làm tốt công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh và kinh doanh có trách nhiệm cao với các bên liên quan.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Tăng cường công tác quản lý, giám sát, chỉ đạo các hoạt động của Ban Giám đốc và bộ máy giúp việc của Công ty, bảo đảm thực hiện đúng các nội dung đã được thông qua trong các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty.

Tiếp tục nâng cao chất lượng của công tác kiểm tra nội bộ; chỉ đạo tháo gỡ khó khăn trong quá trình điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Giám đốc, kiểm soát chặt chẽ việc thực thi công việc theo sự phân công nhiệm vụ hay sự phân cấp từ HĐQT.

Tiếp tục củng cố công tác quản trị tài chính, giám sát chặt chẽ việc tuân thủ các quy trình tài chính kế toán để đảm bảo thực hiện đúng các quy định của Nhà nước và theo chuẩn thông lệ quốc tế. Giám sát việc luân chuyển vốn, quản lý dòng tiền hiệu quả. Đẩy nhanh tốc độ giải ngân các dự án.

Tiếp tục cơ cấu lại tổ chức của Công ty theo hướng tinh gọn, cải tiến quy chế khoán đối với các đơn vị nhằm tăng sự tự chủ đồng thời nâng cao trách nhiệm của mỗi đơn vị.

Tăng cường công tác quản trị nhân sự theo hướng tinh gọn, chất lượng. Tiếp tục hoàn thiện khung đánh giá hiệu quả công việc của cán bộ, người lao động, gắn với kết quả sản xuất kinh doanh hàng tháng.

Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy chế nội bộ nhằm không ngừng hoàn thiện và nâng cao chất lượng quản lý.



V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

- Cơ cấu, thành phần của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Ngày không còn là TV HĐQT	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Ông Vũ Tiến Hưng	Chủ tịch	30/06/2025	-	30.000	1%
2	Ông Nguyễn Đăng Mạnh	Thành viên	30/06/2025	-	120.000	4%
3	Ông Lý Văn Nam	Thành viên	30/06/2025	-	61.400	2,05%
4	Ông Nguyễn Thành Nghĩa	TV HĐQT độc lập	30/06/2025	-	0	0%
5	Bà Trần Thị Minh Thư	Thành viên HĐQT	30/06/2025	-	0	0%

❖ Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng Quản trị:

1.1 Chủ tịch HĐQT: Vũ Tiến Hưng

- Họ và tên: Vũ Tiến Hưng
- Giới Tính: Nam
- Ngày sinh: 25/10/1994
- Nơi Sinh: Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 92 Trần Quốc Toàn, B'laho, Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Số CCCD: 068094008962
- Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH
- Ngày cấp: 30/05/2023
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Du lịch Emaar;
- Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Emaar Land;
- Giám đốc Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Emaar.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân: 30.000 cổ phần, chiếm 1% tổng số cổ phần của Công ty.
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Không

- Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

1.2 Thành Viên HĐQT: Nguyễn Đăng Mạnh

- Họ và tên: Nguyễn Đăng Mạnh
- Giới Tính: Nam
- Ngày sinh: 23/05/1995
- Nơi Sinh: Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 38 Tuệ Tĩnh, P. Lộc Sơn, TP. Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng
- Số CCCD: 068095010598
- Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH
Ngày cấp: 26/09/2022
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Thành Viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Giám đốc Công ty TNHH Phước Lộc Thành Lâm Đồng;
- Giám đốc Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An Gia;
- Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân: 120.000 cổ phần chiếm 4% tổng số cổ phần của Công ty
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Không
- Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

1.3 Thành Viên HĐQT: Lý Văn Nam

- Họ và tên: Lý Văn Nam
- Giới Tính: Nam
- Ngày sinh: 15/10/1954
- Nơi Sinh: TP. Sa Đéc, Đồng Tháp
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 310/21, Khóm 1, Thị Trấn Long Hồ, Long Hồ, Vĩnh Long.
- Số CCCD: 086054000166.
- Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH
Ngày cấp: 15/04/2021
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Thành Viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân: 61.400 cổ phần chiếm 2.05% tổng số cổ phần của Công ty
- Các khoản nợ đối với công ty: Không

- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Không
- Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

1.4 Thành Viên HĐQT độc lập: Nguyễn Thành Nghĩa

- Họ và tên: Nguyễn Thành Nghĩa
- Giới Tính: Nam
- Ngày sinh: 04/04/1996
- Nơi Sinh: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: An Bình, Trung Hòa, Trảng Bom, Đồng Nai.
- Số CCCD: 075096020163
- Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH
- Ngày cấp: 14/08/2022
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Thành Viên HĐQT độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần chiếm 0% tổng số cổ phần của Công ty
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Không
- Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

1.5 Thành Viên HĐQT: Trần Thị Minh Thư

- Họ và tên: Trần Thị Minh Thư
- Giới Tính: Nữ
- Ngày sinh: 23/01/1976
- Nơi Sinh: Hòa Ân, Cầu Kè, Trà Vinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 7.21 Lô H3, Chung cư Phường 6, Quận 4, TP. HCM
- Số CCCD: 084176008075
- Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH
- Ngày cấp: 07/10/2021
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Thành Viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó tổng kinh doanh
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần chiếm 0% tổng số cổ phần của Công ty
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Thu nhập tiền lương
- Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị: Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 11 cuộc họp và ban hành các Nghị quyết/ Quyết định. Tất cả các thành viên của HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1.	Số:131/2025/NQ-HĐQT	13/01/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc miễn nhiệm KTT ông Nguyễn Tiến Đạt đồng thời Bổ nhiệm bà Trần Thị Thanh Vân giữ chức vụ KTT thay ông Nguyễn Tiến Đạt - Bổ nhiệm ông Huỳnh Kim Khánh giữ chức vụ: Người phụ trách quản trị Công ty đại chúng Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND 	100%
2.	Số:173/2025/TV6/NQ-HĐQT	17/03/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc gia hạn tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 	100%
3.	Số:94/2025/TV6/NQ-HĐQT	09/04/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua giao dịch bên có liên quan: <ul style="list-style-type: none"> - Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Bất Động Sản Emaar Land- Tổ chức liên quan của người nội bộ ông Vũ Tiến Hưng - Công Ty TNHH Bảo Lộc Park Hills- Tổ chức liên quan của người nội bộ ông Huỳnh Kim Khánh - Công Ty TNHH Đầu Tư X Land- Tổ chức liên quan của người nội bộ ông Tạ Văn Ân (góp vốn) 	100%
4.	Số:145/2025/TV6/NQ-HĐQT	14/05/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 	100%
5.	Số: 08/2025/NQ-HĐQT	09/06/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc miễn nhiệm ông Dương Tâm thôi giữ chức vụ Giám đốc và bầu ông Lý Minh 	100%

			Tâm giữ chức vụ Giám đốc, người đại diện pháp luật Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND	
6.	Số: 98/2025/NQ-HĐQT	09/06/2025	- Thông qua giao dịch bên có liên quan: Ngày 09/06/2025 ông Lý Minh Tâm được bổ nhiệm thành Giám đốc Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Ema Land, theo đó Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phúc Long PNJ trở thành tổ chức có liên quan của người nội bộ. Hiện tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phúc Long PNJ và Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Ema Land có hợp đồng giao dịch về việc cho thuê văn phòng. Theo đó HĐQT thông qua việc tiếp tục triển khai hợp đồng cho thuê văn phòng với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phúc Long PNJ	100%
7.	Số:46/2025/NQ-HĐQT	09/06/2025	- Thông qua thư mời họp và các tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
8.	Số:2001/2025/TV6/NQ-ĐHĐCĐ	30/06/2025	- Hợp Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên Năm 2025	100%
9.	Nghị quyết HĐQT Số: 306/2025/NQ-HĐQT	30/06/2025	- Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT	100%
10.	Nghị quyết HĐQT Số 86.20/2025/TV6/NQ-HĐQT	20/10/2025	- Thông qua các hoạt động đầu tư và báo cáo kết quả thu hồi khoản hợp tác kinh doanh tại Công ty TNHH Đầu tư X-Land và mua thửa đất 167 của bà Nguyễn Thị Trúc Giang.	100%
11.	Nghị quyết HĐQT Số 48/2025/NQ-HĐQT	29/12/2025	- Thông qua việc đầu tư mua thửa đất 142 của bà Phan Lưu Hải Yến tại tỉnh Lâm Đồng.	100%

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập, hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:

- **Về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập:** Trong năm 2025, Công ty có 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập là **Ông Nguyễn Thành Nghĩa** (được bầu mới từ ngày 30/06/2025). Với vai trò độc lập, ông Nguyễn Thành Nghĩa đã tham gia đóng góp các ý kiến khách quan trong các cuộc họp HĐQT, đặc biệt là trong việc thẩm định các giao dịch đầu tư quỹ đất và mua lại công ty con X LAND, nhằm đảm bảo lợi ích tối đa cho Công ty và các cổ đông.
- **Về hoạt động của các tiểu ban:** Hiện tại, Công ty không thành lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị. Các chức năng quản trị, giám sát và quản trị rủi ro được Hội đồng quản trị trực tiếp thực hiện thông qua các cuộc họp định kỳ và phối hợp chặt chẽ với Ban Kiểm soát.

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty:

Tất cả các thành viên Hội đồng quản trị, bao gồm cả thành viên độc lập và các thành viên mới được bầu bổ sung năm 2025, đều đã tham gia các khóa đào tạo về quản trị công ty hoặc tự nghiên cứu, cập nhật thường xuyên các quy định pháp luật mới nhất. Ban lãnh đạo cam kết vận hành hoạt động quản trị công ty đúng, đủ và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty.

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS		Số cổ phiếu năm giữ	Tỷ lệ
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm		
1.	Ông Phan Lưu Nhật Quang	Trưởng ban	24/07/2024		0	0%
2.	Ông Tạ Văn Ân	Thành viên	24/07/2024	30/06/2025	0	0%
3.	Ông Trần Lâm Hoàng	Thành viên	24/07/2024	30/06/2025	0	0%
4.	Bà Hoàng Thị Ánh Loan	Thành viên	30/06/2025		0	0%

5.	Bà Nguyễn Mỹ Lynh	Thành viên	30/06/2025		0	0%
----	-------------------	------------	------------	--	---	----

b. Hoạt động của Ban kiểm soát (BKS)

Đánh giá hoạt động của BKS:

- BKS đã phân công nhiệm vụ cho các thành viên và phối hợp thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh và điều hành Công ty.
- Tổ chức họp định kỳ và họp đột xuất để triển khai công việc theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao; luôn bám sát Điều lệ Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.
- Thường xuyên trao đổi giữa các thành viên BKS cũng như với HĐQT, Ban Giám đốc nhằm mục đích bảo đảm các hoạt động của Công ty là phù hợp đáp ứng quyền lợi của cổ đông.
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác của Công ty đảm bảo đúng chức năng và nhiệm vụ của từng bộ phận.
- Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp. Tất cả các thành viên Ban Kiểm soát đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.

STT	Biên bản	Ngày	Nội dung
1	BB-BKS 01/2025	30/06/2025	Họp định kỳ 6 tháng đầu năm 2025 và thực hiện các thủ tục kiện toàn, bầu mới Ban Kiểm soát nhiệm kỳ mới. IA
2	BB-BKS 02/2025	25/12/2025	Họp định kỳ 6 tháng cuối năm 2025 thẩm định kết quả kinh doanh và rà soát các giao dịch tài chính cuối năm.

2. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát:

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

TT	Họ tên	Chức vụ	Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác (đồng/người/năm)
I. Hội đồng Quản trị			
1	Vũ Tiến Hưng	Chủ tịch HĐQT	0
2	Nguyễn Đăng Mạnh	Thành viên HĐQT	0
3	Lý Văn Nam	Thành viên HĐQT	0

TT	Họ tên	Chức vụ	Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác (đồng/người/năm)
4	Nguyễn Thành Nghĩa	TV HĐQT độc lập	0
5	Trần Thị Minh Thư	Thành viên HĐQT	142.063.333
II. Ban kiểm soát			
1	Phan Lưu Nhật Quang	Trưởng BKS	338.000.000
2	Hoàng Thị Ánh Loan	Thành viên BKS	80.000.000
3	Nguyễn Mỹ Linh	Thành viên BKS	108.918.422
III. Ban Giám đốc			
1	Lý Minh Tâm	Giám đốc	110.000.000

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ năm 2025:

Trong năm tài chính 2025, các cổ đông nội bộ, người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành không thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phiếu TV6.

Ti lệ sở hữu của các cổ đông nội bộ tại thời điểm cuối kỳ báo cáo (31/12/2025) không có sự thay đổi so với thời điểm đầu năm.

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ 2025:

Đối tượng/ Chủ sở hữu	Mối quan hệ với TV6	Giao dịch	Giá trị GD (VNĐ)	Căn cứ NQ HĐQT, NQĐHĐCĐ
Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng	Ông Nguyễn Đăng Mạnh làm Giám đốc, là TV HĐQT của Công ty Emaland	Thu hồi vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	Nghị Quyết HĐQT Số: 2010/2025/TV6/NQ-HĐQT, ngày 20/10/2025
Bà Nguyễn Thị Trúc Giang	Bà Nguyễn Thị Trúc Giang là vợ của ông Huỳnh Kim Khánh, Người phụ trách quản	Mua Thừa đất số 167, tờ bản đồ số 118 tọa lạc tại xã Lộc Ngãi, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Nay	19.640.000.000	Nghị Quyết HĐQT Số: 2010/2025/TV6/NQ-HĐQT, ngày 20/10/2025

	trị của Công ty Emaland	là: Xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng).		
Bà Phan Lưu Hải Yến	Bà Phan Lưu Hải Yến là chị ruột của ông Phan Lưu Nhật Quang – Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Emaland	Thông qua việc đầu tư mua thửa đất số 142, Tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại Xã Bảo Lâm 1, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng	5.100.000.000	Nghị Quyết HĐQT Số: 48/2025/NQ-HĐQT, ngày 29/12/2025

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật về quản trị công ty, đặc biệt là Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản liên quan

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Hệ Chi nhánh Office: 12 Trung Sơn St., Tân Sơn Nhì Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
Hanoi Branch: 140 Giang Vo St., Dong Xoi Ward, Hanoi City, Vietnam.
Central Region Branch: 105 Thuan Phat St., Binh Khanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
Southern Branch: 115-116 Nguyen Dinh Chieu St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam.



Tel: +84 (0)8 3547 2979 kttv@ac.com.vn
Tel: +84 (0)24 3746 3919 ktv@ac.com.vn
Tel: +84 (0)251 236 5151 ktv@ac.com.vn
Tel: +84 (0)93 374 4565 ktv@ac.com.vn

www.a-c.com.vn

Số: 4.0184/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

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

Trách nhiệm của Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

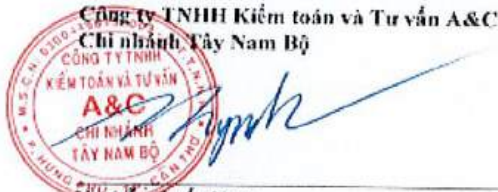
Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày,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

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



Vấn đề khác

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



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



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

TP. Cần Thơ, ngày 27 tháng 3 năm 2026

2. Báo cáo Tài chính được kiểm toán

Đã được đơn vị kiểm toán phát hành ngày 27/03/2026, công ty đã ký và công bố thông tin ngày 27/03/2026 trên mục quan hệ cổ đông website công ty (theo đường dẫn: <https://emaland.vn/wp-content/uploads/2026/03/BCTC-2025.pdf>)

Nơi nhận:
- Như kính gửi,
- Lưu: VT.



LÝ MINH TÂM

EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY



EFFORT - MORAL - AMBITION

**ANNUAL REPORT
NĂM 2025**

Ho Chi Minh City, April 2026



No. 07/2026/BCTN

Ho Chi Minh City, 14 March 04, 2026

2025 ANNUAL REPORT

To:
- **The State Securities Commission;**
- **Hanoi Stock Exchange.**

I. GENERAL INFORMATION

1. General information

- Trading name: EMA LAND Group Joint Stock Company
- Business Registration Certificate No. 0600446389 was first issued by the Department of Planning and Investment of Nam Dinh Province on 12/06/2008, changed for the 10th time on 27/06/2025.
- Charter capital: 30,000,000,000 VND (Thirty billion VND)
- Owner's investment capital: 30,000,000,000 VND (Thirty billion VND)
- Address: No. 71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Phone Number: 0908687295
- Website: <https://emaland.vn>
- Stock code: TV6

2. Establishment and development process

- EMA LAND Group Joint Stock Company is headquartered at No. 71 Ta Hien Street, Cai Lai Ward, Ho Chi Minh City. Previously, Hoang Anh Thang Trading Joint Stock Company was established by 03 founding shareholders on June 12, 2008 with an initial capital contribution of VND 950,000,000 to start implementing commercial business, focusing on buying and selling stationery and office equipment.
- From the original business field with a small capital, Hoang Anh Thang Trading Joint Stock Company is constantly striving to develop the scale as well as diversify products, bringing customers good products at attractive prices. In 2016, the Company increased its charter capital to VND 5 billion and registered more industries and changed its name to Think Vuong Power Construction Investment Trading Joint Stock Company. On the one hand, grasping the market situation, domestic demand, on the other hand, having experience and constantly searching, Learning new fields, the

company's leadership has outlined a strategy to expand into business areas that can bring great revenue and efficiency. That is also the reason why the Company has made strides in capital scale and investment in promising businesses, showing its ambition to raise the level, step out of the limit of a small business, and affirm its brand day by day.

- In 2019, after researching and working with units in the region, the company increased its charter capital to VND 30 billion, partly investing in two associated companies in the field of electrical construction and installation, namely Thien Truong Power Construction and Service Trading Joint Stock Company and Hoang Phat Power Construction Consulting Joint Stock Company, a part of the working capital supplement.

- At the end of 2020, the company divested its investment in Thien Truong Power Construction and Service Trading Joint Stock Company.

- At the end of 2021, the company divested its investment in Hoang Phat Power Construction Consulting Joint Stock Company, and at the same time acquired 100% of Tan Phu Hung International Trading and Service Co., Ltd.

- On 07/07/2020, the Company was approved by the State Securities Commission to become a public company under Document No. 4324/UBCK.

- The company has been granted a securities registration certificate No. 46/2020/GCNCP-VSD dated July 16, 2020, stock code TV6 by the Vietnam Securities Depository.

- May 21, 2021, is the first trading day of the Company's shares on the UpCom stock exchange

- On 06/09/2024, the Company officially changed its name to EMA LAND Group Joint Stock Company, located at 71 Ta Hien, Thanh My Loi Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City, Vietnam, the Company is oriented to sustainable development with real estate development business as the core value in the future.

- The year 2025 marks a strategic milestone when the Company completes the purchase of 98% of shares of X Land Investment Co., Ltd., officially making this unit a subsidiary in the Group's ecosystem. This merger aims to realize the goal of expanding the market, increasing competitiveness and strengthening a solid position in the real estate sector

3. Business lines and areas

a. Business Scope

- Real estate business, land use rights owned or leased by owners, users or lessees (Focusing on office subleasing, investment and real estate brokerage activities);
- Building houses for living;
- Building non-residential houses;

- Completing the construction works.
- The Company's main business line is real estate brokerage and land use rights. In 2025, the Company's revenue will come from real estate brokerage, leasing and consignment activities.

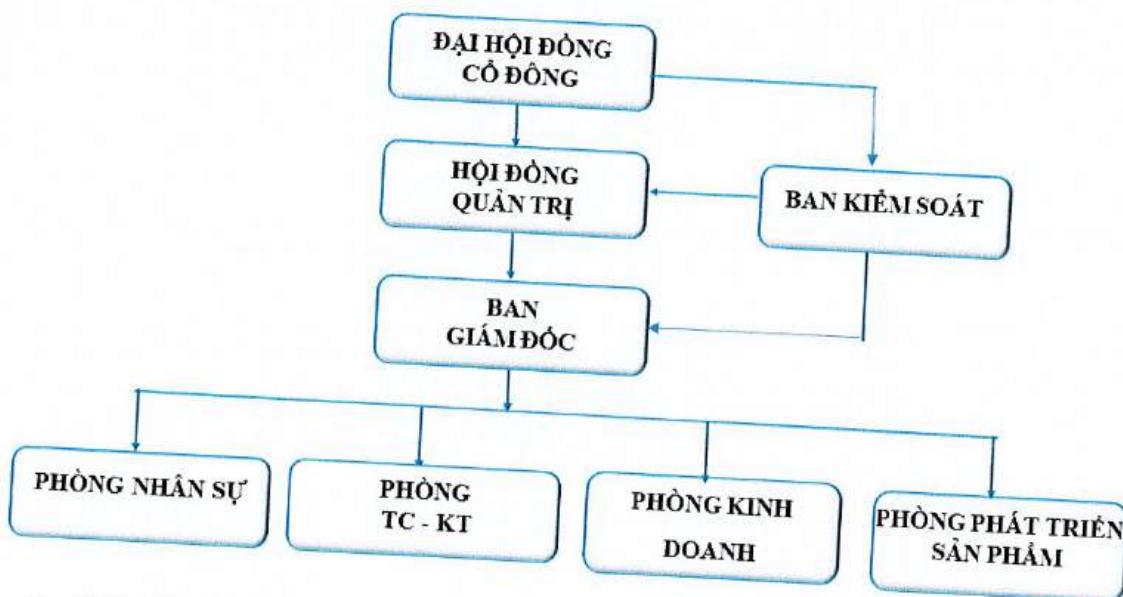
b) Business area:

- **Ho Chi Minh City:** A key area for exploiting office leasing services and managing and operating the group.
- **Lam Dong province:** A strategic area for implementing land brokerage activities, real estate consultancy and project land accumulation (focusing on Bao Loc and Bao Lam areas).

4. Information on the governance model, business organization and management apparatus

a) The Company's governance model is operated according to the governance model (Point a, Clause 1, Article 137 of the 2020 Law on Enterprises): General Meeting of Shareholders, Board of Directors, Supervisory Board and Directors

b. Structure of the management apparatus



c. *Subsidiaries and Associate Companies:* As of 31/12/2025, the Company has **01** only subsidiary:

STT	Subsidiary Name	Charter capital	Headquarters Address	Ownership Ratio	Main Business Areas
01	X LAND INVESTMENT CO., LTD	5,000,000,000 VND	71 Ta Hien Street, Cat Lai Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City, Vietnam	98%	Consultancy, brokerage, real estate auction, land use right auction (except property auction)

5. Development orientation

a. Key objectives

Mobilizing and using capital with the highest efficiency, constantly organizing and developing business activities in various fields for the purpose of maximizing profits, ensuring benefits for shareholders, creating stable jobs and improving the life and income for employees, fulfilling tax obligations to the State Budget and developing a strong Company.

b. Medium and long-term development strategy

Currently, the company orients the business to become a professional real estate developer with initial revenue coming from brokerage, leasing, real estate auction, and land use right auction.

At the same time, the Company takes advantage of the strengths of the management's experience in the field of real estate, selects land funds with sufficient potential and clear laws to develop residential real estate projects and tourist resorts in the future.

c. The Company's sustainability goals (environmental, social and community) and key programs related to the short and medium term

In terms of society and community, the company always ensures a transparent and fair policy in labor management, and at the same time builds a professional, safe and welfare working environment. The company is constantly training employees to improve their capacity, develop their workforce, and create conditions for them to stick with the organization for a long time. Focus on fire prevention and fighting to ensure labor safety.

6. Risks

a. Economic risks

- **World situation:** In 2025, the global economy will still face many uncertainties due to protracted geopolitical conflicts and strategic competition between great powers.

Protectionist trade policies and local supply chain disruptions continue to put pressure on operating and investment costs. These fluctuations have a direct impact on foreign investment flows and the stability of the domestic financial market.

○ **Inflation and purchasing power:** Vietnam's average consumer price index (CPI) in 2025 increased by 3.74% compared to the previous year. Although still under the control of the Government, inflationary pressures and rising living costs have directly affected people's tightening of spending, especially in deciding to invest in high-value assets such as real estate.

b. Legal risks

2025 is a key period when the new legal system is promulgated. Enterprises in the same industry are generally affected by policies on industry development orientations, policies on taxation, input materials and environmental management. Any change in policy will affect the production and business activities of enterprises. Currently, the Company's activities are governed by the Law on Enterprises, the Law on Securities and other legal regulations. Therefore, fluctuations in the process of editing legal documents may adversely affect the Company's business activities.

c. Specific risks in the company's business activities

- **Risks of the real estate legal framework:** After more than a year of the trio of laws (Land Law, Housing Law, Law on Real Estate Business 2023) taking effect, 2025 is the period when localities apply new land price lists and stricter business conditions. Adapting to the new regulations on subdivision and equity requirements requires the Company to have strong financial potential.

- **Market challenges:** Although the legal corridor has become more transparent, the supply of new projects has not fully recovered due to a stricter approval process. This leads to fierce competition in terms of land funds and input costs, putting pressure on the profit margins of businesses.

- New legal corridor changes in the real estate sector, making the development of projects difficult, market supply scarce

- **Environmental risks:** Environmental factors have a significant impact on the company, especially in the close monitoring of factors related to real estate. The company ensures full compliance and good implementation of the provisions of the law on environmental protection, and at the same time pays related necessary costs.

- **Other risks**



Force majeure factors such as natural disasters, fires, or unexpected fluctuations from the regional security situation can all disrupt business activities or damage assets and projects that the Company is implementing.

II. OPERATION SITUATION IN THE YEAR

1. Production and business activities:

During the year, the Company cooperated in implementing the project of forest protection management, afforestation, cocoa tree planting combined with ecotourism, invested by Kim Hung Trading Co., Ltd. with a business cooperation value of VND 20 billion. The company has also started to record revenue from real estate margin brokerage activities. Although the plan set out in 2024 has not been achieved. However, the recognition of revenue from real estate margin brokerage activities has shown the efforts of the management in 2024.

2024 is a turbulent year for EMA LAND Group Joint Stock Company when there are major changes to the Company's human resources and business activities, creating certain impacts on revenue and profit after tax.

2. Production and business activities in 2025

The year 2025 marks a strategic transformation of EMA LAND Group Joint Stock Company. The company has carried out a drastic restructuring of capital, focusing all resources on the real estate sector and consolidating the ecosystem through investment in owning potential units.

a. Restructuring capital and optimizing investment activities

During the year, the Group implemented a roadmap to divest capital in projects outside the industry to focus on the core field. Specifically, in October 2025, the Company has recovered the entire business cooperation capital worth **VND 20,000,000,000** in the ecological agriculture project from Kim Hung Trading Co., Ltd. The recovery of this cash flow has created proactive financial resources, ready for key investment activities in the fourth quarter of 2025.

b. Scaling the ecosystem through M&A activities

The most important milestone of the year is the official expansion of the Company's member ecosystem:

- Investment in owning subsidiaries: According to the Resolutions of the Board of Directors, the Group has completed the investment to own **98%** of the charter capital in X Land Investment Co., Ltd. on October 27, 2025 with the original investment price of VND 4,900,000,000
- Recording investment efficiency: In the first year of joining the ecosystem, EMA LAND Group Joint Stock Company has enjoyed the 2024 income from X Land worth 392,000,000 VND.

- To optimize investment costs through income: Immediately after completing the redemption of 98% of shares, EMA LAND Group Joint Stock Company has recovered the profit divided from the 2024 business results of X LAND Investment Co., Ltd. with an amount of VND 392,000,000 EMA LAND Group Joint Stock Company has accounted for a direct decrease to the principal value of the investment. This not only helps to reduce the actual cost of equity at the subsidiary, but also proves the effectiveness of the M&A deal as the new member unit already has a solid profit base before joining the Group.

c. Increase of land fund and project capacity

EMA LAND Group Joint Stock Company has drastically implemented the strategy of accumulating real estate assets in strategic locations:

- Receiving the transfer of land use rights: In 2025, the Company has invested a total of **24,740,000,000 VND** to receive the transfer of land use rights in Bao Lam 1 commune, Lam Dong province
- By the end of 2025, the Company is completing legal procedures for these land funds to serve the goal of developing green residential and resort areas in the Central Highlands in the future

d. Results of business activities

Criteria	Plan for 2025	Implementation in 2025	Completion Level (%)
Turnover (VND)	45.000.000.000	5.476.940.304	12,17%
Profit after tax (VND)	3.200.000.000	442.920.645	13,84%
Dividend (%)	-	-	-

The main business activities in the year focused strongly on the real estate services segment with positive results:

e. General Assessment

In 2025, EMA LAND Group Joint Stock Company has successfully implemented the strategy of transforming its asset portfolio from receivables to direct ownership of land funds and subsidiaries. Although management costs have increased due to the process of expanding the apparatus and new investments, but these are necessary steps for the Group to aim for strong and sustainable growth in 2026.

3. Organization and personnel

3.1. List of Executive Boards

STT	Member of the Board of Directors	Date of birth	Qualifications	Appointment date of members of the Board of Directors	Executive Board member exemption date
1	Mr. Ly Minh Tâm_ Position: Director	31/08/1991	Bachelor of Banking and Finance	09/06/2025	
2	Grandma: Tran Thi Thanh Van Position: Chief Accountant	03/06/1987	Bachelor of Finance and Accounting	13/01/2025	

Summary of curriculum vitae, percentage of ownership of voting shares and other securities issued by the company of the General Director and Chief Accountant

- **Director: Mr. Ly Minh Tam**

- Full name: Ly Minh Tam
- Gender: Male
- Date of birth: 31/08/1991
- Place of birth: Sa Dec City, Dong Thap
- Nationality: Vietnamese
- Place of current permanent residence registration: Hamlet I, Long Ho City, Long Ho, Vinh Long
- CCCD number: 086091012904
- Place of issue: CCLHT on Social Security
- Issued date: 11/30/2022
- Position held at the company: Director
- Position held at another organization: Director of Phuc Long PNJ Investment Joint Stock Company
- Violations of the law: No
- Personal ownership of 28,600 shares, accounting for 0.95% of the total shares of the Company.
- Debts to the company: None
- Remuneration and other benefits received from the company: None
- Remuneration and Benefits Associated with Company Benefits: None

➤ **Chief Accountant: Ms. Tran Thi Thanh Van**

- Full name: Tran Thi Thanh Van
- Gender: Female
- Date of birth: 03/06/1987
- Place of birth: Phu Yen



- Nationality: Vietnamese
- Current place of permanent residence registration: 33/26, Street 19, Linh Chieu Ward, Thu Duc District, Ho Chi Minh City (Now: 33/26, Street 19, Thu Duc Ward, Ho Chi Minh City)
- CCCD number: 054187000012
- Place of issue: CCLHT on Social Security
- Issued date: 11/22/2021
- Position held at the company: Chief Accountant
- Positions held at other organizations: None
- Violations of the law: No
- Personal ownership of 0 shares, accounting for 0% of the total shares of the Company.
- Debts to the company: None
- Remuneration and other benefits received from the company: None
- Remuneration and Benefits Associated with Company Benefits: None

3.2. Changes in the Executive Board:

- On 09/06/2025, dismiss Mr. Duong Tam from holding the following positions: Director;
- On 09/06/2025, Mr. Ly Minh Tam was appointed to hold the following positions: Director;
- On 13/01/2025, dismiss Mr. Nguyen Tien Dat from holding the following positions: Chief Accountant;
- On 13/01/2025, Ms. Tran Thi Thanh Van was appointed to hold the position: Chief Accountant.

3.3. Number of officers and employees:

As of December 31, 2025, the total number of employees in the Company (parent company) is 33 people (as of December 31, 2025, it is 33 people).

- Summary of policies and changes in policies for employees:

- **Working Mode**

- Working time of employees: 35.75 hours a week, 08 hours a day;

- Employees are allowed to work in a stable, professional, friendly, humane environment, with high opportunities for promotion; remuneration regime commensurate with professional capacity and work efficiency; competitive salaries and bonuses.

- **Training Policy:**

Employee training and development policy is one of the tasks that the Company's Board of Directors focuses on and places high requirements. With the goal of building

and developing human resources (1) aspiration to rise, (2) integrity in business ethics, (3) professionalism in working and customer service style, and (4) humanity in communication. conduct.

Employee training and development is the top priority of EMA LAND and attaches great importance to the training policy in each period of the Company's development, training is a method of supporting employees to develop their careers.

Basic training courses are conducted internally and regularly at EMA LAND:

- Persuasion skills. Negotiation and negotiation of customers
- Real Estate Sales Skills
- In-depth exploitation skills in an online/offline environment
- Team management skills. Effective Business Strategies
- Customer care skills before, during and after sales
- Systematic customer development skills
- Real Estate Legal
- Professional training according to each functional department
- **Compensation policy:**
 - The average income of employees at EMA LAND is always guaranteed to be competitive with the market, commensurate with their capacity and job position.
 - At EMA LAND, the reward regime for employees is based on working capacity and target management efficiency. The company always has a cash reward policy through quarterly and annual emulation and reward evaluations, considering the work process, achieving high efficiency and typical achievements. At the same time, the Company also has an unscheduled reward policy for individuals and collectives who have outstanding contributions or achievements in the implementation of the Company's guidelines and policies, and have creative ideas and solutions that are effective in the development of the Company.
 - Taking care of the material and spiritual life of employees is always the top concern of the Company, the Company ensures that the regimes and policies are paid at or higher than the requirements of the Labor Law. All official employees of EMA LAND are guaranteed to enjoy benefits in accordance with the Labor Law of Vietnam, in addition, the Company's employees are also entitled to welfare regimes according to the Company's Collective Labor Agreement. are adjusted annually and have regimes such as: bonuses for holidays, Tet, 13th month salary; to participate in Trade Union organization activities. American culture, physical education and sports.

With the motto "People are the core of competition", we are aiming for a modern and professional working environment where talents and human values are truly celebrated, EMA LAND is constantly building a working environment:

- Communicate openly and respectfully;
- Challenging and creative work;
- Competitive and fair income;
- Clear and unlimited learning/advancement opportunities;
- Achievements are evaluated objectively and scientifically;
- Stable and well-cared for.

EMA LAND always pays attention to maintaining a comfortable and happy atmosphere when working. Regular activities are organized such as: sports tournaments, arts, birthday celebrations for employees and activities such as attending traditional holidays of the country and the Company, general activities for the community, etc.

• **Other regimes and policies for employees:**

The Company implements welfare regimes for employees such as: allowances for employees in extremely difficult circumstances; organize visits and encourage employees or relatives of employees suffering from illness, illness, death, etc.

• **Safety work. Environment:**

The company has strictly implemented the regulations on labor safety, environmental sanitation and fire prevention.

• **Changes in policies for employees:**

The company has no changes in policies for employees in 2025.

❖ **Investment situation and implementation of projects:**

In 2025, EMA LAND Group Joint Stock Company has reviewed and adjusted its portfolio to focus resources on key real estate projects with high liquidity and in line with the Group's core orientation.

- Regarding the cooperation project with Kim Hung Trading Co., Ltd.: The project of Forest Protection Management, Afforestation, Cocoa Tree Planting combined with Ecotourism will be approved from 2024 with a cooperation value of VND 20,000,000,000. However, after the process of researching and re-evaluating the efficiency of capital use in the context of the new market, the Group has decided to recover the entire cooperation capital of VND 20,000,000,000 in October 2025. The recovery of capital helps the Group proactively source cash to divert to clean land funds and acquire units capable of implementing real estate projects faster.
- Regarding subsidiary investment activities: On October 27, 2025, EMA LAND Group Joint Stock Company completed a strategic investment to acquire 98% of the

charter capital of X LAND Investment Co., Ltd. (the book value after being distributed dividends in 2024 is VND 4,508,000,000). This is an important step to own a professional real estate project management and development ecosystem, as a premise for the plan to explode revenue in the period of 2026 - 2030.

- Regarding direct real estate projects: In 2025, the Group has directly invested and completed the transfer of 02 land plots in Bao Lam 1 commune, Lam Dong province with a total value of VND 24,740,000,000.

Project status: Currently, these land plots are in the process of completing legal procedures for land use rights and detailed planning.

Objective: The Group aims to develop these land areas into resort real estate products and eco-residential areas, taking advantage of the natural landscape in Lam Dong to create different value for the EMA LAND brand.

4. Financial situation

4.1 Financial situation

STT	Criteria	DVT	Year 2024	Year 2025	Increase/Decrease (%)
1	Total Assets	Copper	34.522.307.900	35.615.165.606	3,17%
1.1	<i>Short-term assets</i>	<i>Copper</i>	<i>14.448.536.790</i>	<i>6.291.612.836</i>	<i>(56,46%)</i>
1.2	<i>Long-term assets</i>	<i>Copper</i>	<i>20.073.771.110</i>	<i>29.323.552.770</i>	<i>46,08%</i>
2	Net Revenue	Copper	1.446.001.128	5.476.940.304	278,76%
3	Profit from business activities	Copper	1.707.886.495	558.698.354	(67,29%)
4	Other Profits	Copper	(63.178)	(3.438.038)	5.341,83%
5	Profit before tax	Copper	1.707.823.317	555.260.316	(67,49%)
6	Profit after tax	Copper	1.426.435.180	442.920.645	(68,95%)
7	Dividend payout ratio	%	-	-	-

4.2 Major financial targets in 2025:

STT	Criteria	DVT	Year 2024	Year 2025
1	Solvency indicators			
1.1	<i>Short-term ratio (Short-term assets/Short-term liabilities)</i>	<i>Times</i>	<i>31,5</i>	<i>13,67</i>
1.2	<i>Quick Ratio (Short-Term Assets - Inventory)/Short-Term Liabilities</i>	<i>Times</i>	<i>31,5</i>	<i>13,67</i>
2	Indicators of capital structure			
2.1	<i>Debt/Equity Ratio</i>	<i>%</i>	<i>1,35</i>	<i>1,31</i>
2.2	<i>Debt/Total Assets Ratio</i>	<i>%</i>	<i>1,33</i>	<i>1,29</i>
3	Indicators of operational capacity			
3.1	<i>Inventory Turnover (Cost of Goods Sold/Average Inventory)</i>	<i>Round</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
3.2	<i>Total Asset Turnover (Net Revenue/Average Total Assets)</i>	<i>Round</i>	<i>0,042</i>	<i>0,156</i>
4	Profitability indicators			
4.1	<i>Profit after tax/net revenue (ROS) ratio</i>	<i>%</i>	<i>98,65</i>	<i>8,09</i>
4.2	<i>Profit after tax/average equity (ROE) ratio</i>	<i>%</i>	<i>4,28</i>	<i>1,27</i>
4.3	<i>Profit after tax/average total assets (ROA) ratio</i>	<i>%</i>	<i>1,06</i>	<i>1,26</i>
4.4	<i>Net profit ratio from business contracts/Net revenue</i>	<i>%</i>	<i>118,11</i>	<i>10,20</i>

5. Shareholder structure, change of owner's investment capital

5.1 Stakes

Stock name: EMA LAND Group Company.

Securities Type: Common Stocks

Par value: 10,000 VND/share

Stock code: TV6

Exchange: UPCoM

Total number of securities registered for trading: 3,000,000 shares

Number of securities restricted from transfer in accordance with the provisions of law or trading registration organization: None.

5.2 Shareholder structure

The maximum foreign ownership rate at EMA LAND is: 49%

Shareholder structure as of 03/06/2025

STT	Eligibility	Number of Shareholders	Number of shares owned	Ownership Ratio (%)
I	Domestic	162	3.000.000	100
1	Organization	0	0	0
2	Personal	162	3.000.000	100
II	Overseas	0	0	0
1	Organization	0	0	0
2	Personal	0	0	0
III	Treasury Shares	0	0	0
Total		162	3.000.000	100

List of shareholders holding more than 5% of the Company's share capital

List of shareholders holding more than 5% of the Company's share capital as of 03/06/2025

STT	Shareholder Name	ID number/ Passport/ Business registration	Address	Number of shares owned	Net ownersh ip ratio
-----	------------------	---	---------	------------------------------	----------------------------

		certificate			(%)
1	Kim Dang Thanh	038099018424	Kim Cau hamlet, Kim Hoa, Cau Ngang, Tra Vinh	330.200	11,01
2	Nguyen Hong Hai	02207100252	Zone 3, Hai Hoa Ward, Mong Cai City, Quang Ninh	200.300	7,34
3	Nguyen Thi Thu Thao	068194010608	90 Ngo Tat To, Loc Chau Commune, Ho Chi Minh City Bao Loc, Lam Dong province	369.000	12,3
4	Phạm Thị Thiên	036174013162	92, Tran Q. Toan, Blao, Bao Loc City, Lam Dong	195.000	6,5
5	Vu Phuong Nhu	068194014554	Aqua 4, Vinhomes Golden River, 02 Ton Duc Thang, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC	345.000	11,5
Total				1.459.500	48,65%

5.4 Changes in the owner's investment capital

In 2025, the Company will have no change in the owner's investment capital.

5.5 Trading treasury stocks

The company does not incur treasury stock trading.

5.6 Other securities

The company does not issue other securities

6. Environmental and social impact reporting of the company

6.1. Impact on the environment:

The company ensures the control of water sources, wastewater sources, exhaust gases, and dust generated during the production process, cleaning at warehouses and workshops is clean, without affecting the population as well as the surrounding environment

6.2. Management of raw materials:

a) Total amount of raw materials used for the production and packaging of the organization's main products and services in the year: None.

b) Report on the percentage of raw materials recycled or reused for the production of main products and services of the organization: None.

6.3. Energy consumption:

a) Direct and indirect energy consumption: Electricity consumption in 2025: The company operates in the field of providing services, so the cost of electricity consumption is low and does not account for a significant proportion of total operating costs.

b) Energy saved through energy efficiency initiatives:

The company has specific regulations on power on/off hours, conditions for using equipment, management of electrical equipment and rules for using reasonable electrical equipment to ensure savings and reduce wasted electricity.

c) Reports on energy-saving initiatives (provision of energy-saving products and services or use of renewable energy); Report on the results of these initiatives: The company has master switches for each group of electrical equipment and separately for each device, which ensures the on/off of the necessary equipment group used for production and business according to a strict management mechanism.

6.4. Water consumption:

a) Water supply and water consumption: Water consumption costs remain low and do not account for a significant proportion of total operating costs.

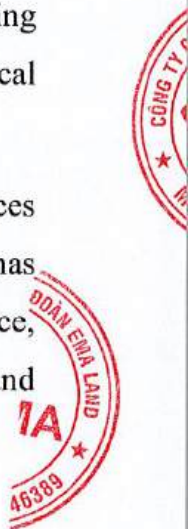
b) Percentage and total amount of recycled and reused water: None

6.5. Compliance with the law on environmental protection:

a) The number of times sanctioned for violations due to non-compliance with environmental laws and regulations: Not sanctioned

b) Total amount of money due to sanctioned violations due to non-compliance with environmental laws and regulations: Not sanctioned

6.6. Policies related to employees:



a. Policies related to employees

- The number of employees as of 31/12/2025 is: **33 people**
- Average salary in 2025 for employees: **10,500,000 VND**

b. Labor policies aim to ensure the health, safety and welfare of employees.

The human factor has long been considered the most valuable resource of a business. Strong human resources not only give the Enterprise a competitive advantage but also a decisive factor for the success or failure of the Enterprise, so the Company's leaders have paid great attention to the recruitment and training of human resources as well as salaries, bonuses and benefits.

c. Recruitment Policy

The organizational structure and arrangement of the apparatus to suit the actual production and business situation of the Company are always paid attention to by the Board of Directors. The appointment and rotation of managers are carried out openly, cautiously and in accordance with the process, the incumbent and newly appointed managers in the year all have good political and moral qualities, are capable, have a high sense of responsibility, and know how to put the interests of the collective above the interests of individuals. The labor arrangement in departments is always meticulously reviewed, giving priority to selecting employees with high professional qualifications, good skills and a heart for work.

The recruitment of new workers is also carried out publicly and has clear recruitment criteria.

Attracting workers outside the enterprise:

Through the media, job placement centers, job exchanges, job fairs, recruitment announcements at universities, colleges, vocational training, etc. The company attracts workers in the fields of: bachelor of economics, foreign languages, accounting, ... preference is given to individuals with work experience.

Training Policy:

The training to improve the capacity and professional qualifications of managers, specialists and sales staff is always interested in being carried out by the Company. Based on the development needs of the Company, capacity, qualifications of staff, and level of engagement, the Company annually formulates training plans in many forms: on-the-spot training, organizing training programs, etc. The results after each course are fully reported immediately for the Company's leadership to evaluate the effectiveness.

Working Time Policy

Working time: The company organizes 8 hours/day, 48 hours/week. The office block and auxiliary departments of the business - sales sector work according to office hours. The

time of leave, public holidays, Tet, sick leave, and maternity leave is guaranteed in accordance with the provisions of the Labor Code.

Working conditions: Employees are allowed to work in a stable and professional environment, with remuneration commensurate with professional capacity and work efficiency; competitive salaries and bonuses. The office is spacious, clean, airy and fully equipped with comfortable and modern equipment... Employees are trained in safety measures, product quality inspection processes before entering the warehouse and putting products into the sales catalog.

Salary and bonus policies during operation

Salary policy: The Company pays salaries to employees based on the Company's job position, capacity, position, qualifications, salary scale, and business performance in the month.

Bonus policy: In order to encourage employees in the Company to increase the efficiency of contributions, increase productivity and quality of work completion, quarterly and annually, the Company organizes voting for typical individuals and working groups, timely rewards individuals and collectives who have made constructive contributions to the Company as well as initiatives increase work efficiency. The consideration of rewards is based on the achievements of individuals or collectives in the implementation of savings, technical improvement initiatives, business organization methods, finding new customers, new markets, excellent completion of assigned tasks, achieving high efficiency in business, etc anti-waste. In addition, it also handles and appropriately disciplines individuals who have acts that cause damage to the image and production and business activities of the Company.

Welfare: The company always pays attention to improving the material and spiritual life of employees, fully implements welfare policies such as sickness, maternity, filial piety, joy, etc., organizes periodic excursions and vacations for employees.

d. Labor training activities

Average training hours per year, by employee and by employee classification:

Each employee working at the company receives an average of 50 hours of professional training per year, with no classification of leaders or employees.

Skills development and continuing learning programs to support workers in securing employment and career development:

The Company seeks necessary training programs, such as sales courses, technical enhancement courses, to develop the skills of employees thereby improving the Company's competitiveness. Training programs are mandatory for employees as well as company leaders

6.7. Reports related to responsibility to local communities: None

6.8. Reports related to green capital market activities under the guidance of the SSC: None

III. REPORTS AND EVALUATIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS (THE BOARD OF DIRECTORS REPORTS AND EVALUATES THE SITUATION IN ALL ASPECTS OF THE COMPANY):

1. Evaluation of production and business results

Criteria	Plan for 2025	Implementation in 2025	Completion Level (%)
Turnover (VND)	45.000.000.000	5.476.940.304	12,17%
Profit after tax (VND)	3.200.000.000	442.920.645	13,84%
Dividend (%)	0	0	0

In 2025, the Company has recorded a strong shift in operational quality despite the challenging real estate market context.

Revenue: Net realized revenue reached **VND 5,476,940,304**, a remarkable growth compared to 2024. Although only **12.17%** of the plan of VND 45 billion has been completed, this is a very encouraging result. This reflects the efforts of the Board of Directors and all employees in focusing on the core business of real estate consulting and brokerage, creating a premise for real cash flow for the Group.

Profit: Profit after tax reached **VND 442,920,645**, equivalent to a completion rate of **13.84%** compared to the plan of VND 3.2 billion. Although the figure is lower than the implementation level in 2024, the Group assesses this as a "clean" and sustainable profit, arising directly from business activities instead of abnormal income from restructuring. The profit has not reached the year plan mainly due to the Company's proactive increase in management costs to consolidate the human resource apparatus (increased from 10 to 33 people) and carry out strategic M&A deals to serve long-term goals.

Regarding investment and asset accumulation: The brightest spot in 2025 is the breakthrough in investment activities. The Company has completed the recovery of VND 20,000,000,000 of non-industry capital to invest in owning **98%** of shares of X LAND Investment Co., Ltd. and received the transfer of **02 strategic land plots** in Lam Dong worth more than **VND 24,740,000,000**. These are the foundational assets for the Company to confidently achieve the revenue target of VND 150 billion in 2026.

Regarding dividends: Similar to the previous year, in order to focus capital on the implementation of key real estate projects and optimize financial capacity after M&A, the Company has not made dividend payments in 2025.

2. Financial situation

a. Asset situation

- The Company's total assets at the beginning of 2025 are: **VND 34,522,307,900**;
- The Company's total assets at the end of 2025 are: **VND 35,615,165,606**;
- At the end of 2025, the Company's total assets increased by **VND 1,092,857,706**, equivalent to an increase of **3.17%** compared to the beginning of the year.

Main reasons: In 2025, the Group has implemented a strong asset portfolio restructuring strategy. The company has recovered the business cooperation capital of VND 20,000,000,000 from the agricultural project to shift to long-term investment. Specifically, the Group has completed the transfer of 02 strategic land plots in Lam Dong with a value of **VND 24,740,000,000** and invested in owning 98% of shares of X LAND Investment Co., Ltd. The conversion from receivables to direct real estate assets has helped to increase the quality and sustainable value of the Group's total assets.

b. Liability situation

- Liabilities as of the beginning of 2025 are: **458,781,667 VND**;
- By the end of 2025, the Company's liabilities will be at **VND 1,108,718,728**
- The ratio of liabilities to total capital remained very low, accounting for only **3.11%**. These debts mainly include taxes and amounts payable to the State, short-term expenses and amounts payable to employees.

3. Improvements in organizational structure, policies, and management

The Company has an organizational restructuring in 2025 in order to create more stability and consistency in the long term for the Company, whereby the Company has changed in terms of personnel, the Board of Directors, and the Supervisory Board of the Company have also changed.

At the same time, the Board of Directors also implemented innovative measures on meeting organization and reporting, helping to shorten meeting time, reduce management costs, and improve overall operational efficiency.

4. Future development plan: Continue to promote real estate brokerage activities in Ho Chi Minh and Lam Dong areas. Looking for projects to sell movable property with clear laws to cooperate in investment and development of projects.



5. Explanation of the Board of Directors to the audit opinion

Opinion of the auditor:

Based on the 2025 audited financial statements of EMA LAND Group Joint Stock Company conducted by **A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.**, the auditor has given a fully accepted opinion on the honesty and reasonableness of the material aspects of the financial position of the Joint Stock Company Ema Land Group's share as of December 31, 2025, as well as the results of business operations and cash flows for the financial year ending on the same day, in accordance with Vietnamese accounting standards, Vietnam's Corporate Accounting Regime and legal regulations related to the preparation and presentation of Financial Statements.

6. Audit report related to the Company's environmental and social responsibility

Assessment related to environmental indicators (water consumption, energy, emissions, etc.): The Company always manages and closely supervises the economical use of energy and water sources; maintain environmental sanitation and water source protection.

Assessment related to the issue of employees: Officers and employees in the Company are people who have received basic training, have a sense of responsibility for the assigned work, and want to work and build the Company to develop.

Assessment related to the responsibility of enterprises to the local community: The company has provided quality products and services, well complied with the laws of the State and local movements, contributing to the general socio-economic development of society.

IV. EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE COMPANY'S ACTIVITIES:

1. Evaluation of the Board of Directors on the Company's operations:

Unanimously according to the assessment of the Board of Directors in the Report on the results of the implementation of the plan in 2025.

2. Evaluation of the Board of Directors on the activities of the Board of Directors of the company:

The Board of Directors highly appreciates the Board of Directors in maintaining the stable operation of the Company, and at the same time effectively implementing solutions to reduce costs. The organization of monthly briefings has helped to timely assess progress and set appropriate directions for the following months.

The Board of Directors has shown a high sense of responsibility and initiative in proposing and implementing improved solutions, contributing to improving the Company's operational efficiency.

During its operation, the Company has strictly complied with current legal regulations and the Company's operating regulations. The Board of Directors has also done a good job of managing production and business activities with high responsibility to stakeholders.

3. Plans and orientations of the Board of Directors

Strengthen the management, supervision and direction of activities of the Board of Directors and the Company's assisting apparatus, ensuring the proper implementation of the contents approved in the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors of the Company.

Continue to improve the quality of internal inspection; direct the removal of difficulties in the process of operating production and business activities of the Board of Directors, strictly control the implementation of work according to the assignment of tasks or decentralization from the Board of Directors.

Continue to strengthen financial governance, closely supervise the compliance with financial and accounting processes to ensure the proper implementation of the State's regulations and international standards. Supervise capital turnover, manage cash flow effectively. Accelerate the speed of disbursement of projects.

Continue to restructure the Company's organization in the direction of streamlining and improving the contracting regulations for units in order to increase autonomy and improve the responsibility of each unit.

Strengthen human resource management in the direction of streamlining and quality. Continue to improve the framework for evaluating the work efficiency of officials and employees, associated with monthly production and business results.

Continue to review, amend and supplement internal regulations in order to constantly improve and improve the quality of management.

V. CORPORATE GOVERNANCE

1. Board of Directors

- Structure and composition of the Board of Directors

STT	Member of the Board of Directors	Position	The start date is the TV of the Board of Directors	The day is no longer the TV of the Board of Directors	Number of shares held	Rate
1	Mr . Vu Tien Hung	Chairman	30/06/2025	-	30.000	1%
2	Mr . Nguyen Dang Manh	Members	30/06/2025	-	120.000	4%

STT	Member of the Board of Directors	Position	The start date is the TV of the Board of Directors	The day is no longer the TV of the Board of Directors	Number of shares held	Rate
3	Mr . Ly Van Nam	Members	30/06/2025	-	61.400	2,05%
4	Mr . Nguyen Thanh Nghia	Independent Board of Directors TV	30/06/2025	-	0	0%
5	Ms . Tran Thi Minh Thu	Member of the Board of Directors	30/06/2025	-	0	0%

❖ Resumes of Board Members:

1.1 Chairman of the Board of Directors: Vu Tien Hung

- Full name: Vu Tien Hung
- Gender: Male
- Date of birth: 25/10/1994
- Place of birth: Bao Loc, Lam Dong
- Nationality: Vietnamese
- Place of current permanent residence registration: 92 Tran Quoc Toan, B'lao, Bao Loc, Lam Dong
- CCCD number: 068094008962
- Place of issue: CCLHC on Social Security
- Issued date: 05/30/2023
- Position held at the company: Chairman of the Board of Directors
- Positions held at other organizations:
 - Director of Emaar Tourism Management and Exploitation Joint Stock Company;
 - Director of Emaar Land Real Estate Investment Consulting Joint Stock Company;
 - Director of Emaar Mining Joint Stock Company.
- Violations of the law: No
- Personal ownership: 30,000 shares, accounting for 1% of the Company's total shares.
- Debts to the company: None
- Remuneration and other benefits received from the company: None
- Benefits related to corporate benefits: No

1.2 Member of the Board of Directors: Nguyen Dang Manh

- Full name: Nguyen Dang Manh
- Gender: Male
- Date of birth: 23/05/1995
- Place of birth: Bao Loc, Lam Dong
- Nationality: Vietnamese
- Place of current permanent residence registration: 38 Tue Tinh, Loc Son Ward, Bao Loc City, Lam Dong Province
- CCCD number: 068095010598
- Place of issue: CCLHC on Social Security
Issued date: 09/26/2022
- Position held at the company: Member of the Board of Directors
- Positions held at other organizations:
 - Director of Phuoc Loc Thanh Lam Dong Co., Ltd.;
 - Director of An Gia Real Estate Trading and Service Co., Ltd.;
 - Director of Kim Hung Trading Co., Ltd.
- Violations of the law: No
- Personal ownership: 120,000 shares accounting for 4% of the Company's total shares
- Debts to the company: None
- Remuneration and other benefits received from the company: None
- Benefits related to corporate benefits: No

1.3 Member of the Board of Directors: Ly Van Nam

- Full name: Ly Van Nam
- Gender: Male
- Date of birth: 15/10/1954
- Place of birth: Sa Dec City, Dong Thap
- Nationality: Vietnamese
- Place of permanent residence registration: 310/21, Hamlet 1, Long Ho Town, Long Ho, Vinh Long.
- CCCD number: 086054000166.
- Place of issue: CCLHC on Social Security
Issued date: 04/15/2021
- Position held at the company: Member of the Board of Directors
- Position held at another organization: None
- Violations of the law: No
- Personal ownership: 61,400 shares accounting for 2.05% of the Company's total shares

- Debts to the company: None
- Remuneration and other benefits received from the company: None
- Benefits related to corporate benefits: No

1.4 Independent Member of the Board of Directors: Nguyen Thanh Nghia

- Full name: Nguyen Thanh Nghia
- Gender: Male
- Date of birth: 04/04/1996
- Place of birth: Dong Nai
- Nationality: Vietnamese
- Place of current permanent residence registration: An Binh, Trung Hoa, Trang Bom, Dong Nai.
- CCCD number: 075096020163
- Place of issue: CCLHC on Social Security
- Issued date: 08/14/2022
- Position held at the company: Independent Member of the Board of Directors
- Position held at another organization: None
- Violations of the law: No
- Personal Ownership: 0 shares representing 0% of the Company's total shares
- Debts to the company: None
- Remuneration and other benefits received from the company: None
- Benefits related to corporate benefits: No

1.5 Member of the Board of Directors: Tran Thi Minh Thu

- Full name: Tran Thi Minh Thu
- Gender: Female
- Date of birth: 23/01/1976
- Place of birth: Hoa An, Cau Ke, Tra Vinh
- Nationality: Vietnamese
- Place of current permanent residence registration: 7.21 Lot H3, Apartment Ward 6, District 4, Ho Chi Minh City
- CCCD number: 084176008075
- Place of issue: CCLHC on Social Security
- Issued date: 10/07/2021
- Position held at the company: Member of the Board of Directors
- Position held at another organization: Deputy General Sales Manager
- Violations of the law: No
- Personal Ownership: 0 shares representing 0% of the Company's total shares
- Debts to the company: None
- Remuneration and other benefits received from the company: Salary income
- Benefits related to corporate benefits: No

b. Subcommittees of the Board of Directors: None.

c. Activities of the Board of Directors: In 2025, the Board of Directors held 11 meetings and issued Resolutions/Decisions. All members of the Board of Directors fully participate in meetings of the Board of Directors at the rate of 100%.

STT	Number of Resolutions/Decisions	Date	Contents	Pass Rate
1.	No. 131/2025/NQ-HDQT	13/01/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Approving the dismissal of Mr. Nguyen Tien Dat and appointing Ms. Tran Thi Thanh Van to hold the position of Auditor in place of Mr. Nguyen Tien Dat - Appointment of Mr. Huynh Kim Khanh to hold the position: Person in charge of governance of public companies EMA LAND Group Joint Stock Company 	100%
2.	No. 173/2025/TV6/NQ-HDQT	17/03/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Approving the extension of the organization of the Annual General Meeting of Shareholders in 2025 	100%
3.	No. 94/2025/TV6/NQ-HDQT	09/04/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Through related party transactions: <ul style="list-style-type: none"> - Emaar Land Real Estate Investment Consulting Joint Stock Company - Related organization of Mr. Vu Tien Hung's insider - Bao Loc Park Hills Co., Ltd. - Related organization of Mr. Huynh Kim Khanh's insider - X Land Investment Co., Ltd. - Related organization of Mr. Ta Van An's insider (capital contribution) 	100%
4.	No. 145/2025/TV6/NQ-HDQT	14/05/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Approving the convening of the Annual General Meeting of Shareholders in 2025 	100%

5.	No. 08/2025/NQ-HDQT	09/06/2025	- Approving the dismissal of Mr. Duong Tam from the position of Director and the election of Mr. Ly Minh Tam to hold the position of Director, legal representative of EMA LAND Group Joint Stock Company	100%
6.	No. 98/2025/NQ-HDQT	09/06/2025	- Through related party transactions: On 09/06/2025, Mr. Ly Minh Tam was appointed as Director of Ema Land Group Joint Stock Company, whereby Phuc Long PNJ Investment Joint Stock Company became a related organization of insiders. Currently, Phuc Long PNJ Investment Joint Stock Company and Ema Land Group Joint Stock Company have a transaction contract on office leasing. Accordingly, the Board of Directors approved the continued implementation of the office lease contract with Phuc Long PNJ Investment Joint Stock Company	100%
7.	No. 46/2025/NQ-HDQT	09/06/2025	- Approval of the invitation letter and documents of the Annual General Meeting of Shareholders in 2025	100%
8.	No. 2001/2025/TV6/NQ-DHDD	30/06/2025	- ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS IN 2025	100%
9.	Resolution of the Board of Directors No. 306/2025/NQ-HDQT	30/06/2025	- Approving the appointment of the title of Chairman of the Board of Directors	100%
10	Resolution of the Board of Directors No.	20/10/2025	- Through investment activities and reporting on the results of the	100%

	86.20/2025/TV6/NQ-HDQT		recovery of business cooperation at X-Land Investment Co., Ltd. and the purchase of land plot 167 of Ms. Nguyen Thi Truc Giang.	
11	Resolution of the Board of Directors No. 48/2025/NQ-HDQT	29/12/2025	- Through the investment in the purchase of land plot 142 of Ms. Phan Luu Hai Yen in Lam Dong province.	100%

d. Activities of independent members of the Board of Directors, activities of subcommittees in the Board of Directors:

- **Regarding the activities of independent members of the Board of Directors:** In 2025, the Company will have 01 independent member of the Board of Directors, **Mr. Nguyen Thanh Nghia** (newly elected from 30/06/2025). As an independent, Mr. Nguyen Thanh Nghia has participated in contributing objective opinions in Board of Directors meetings, especially in the appraisal of land fund investment transactions and the acquisition of X LAND's subsidiary, in order to ensure maximum benefits for the Company and shareholders.
- **Regarding the activities of subcommittees:** Currently, the Company does not establish subcommittees under the Board of Directors. The functions of governance, supervision and risk management are directly performed by the Board of Directors through periodic meetings and in close coordination with the Supervisory Board.

e. List of members of the Board of Directors with training certificates in corporate governance:

All members of the Board of Directors, including independent members and newly elected additional members in 2025, have participated in training courses on corporate governance or self-researched and regularly updated the latest legal regulations. The Board of Directors is committed to operating the company's governance activities correctly, adequately and in strict compliance with the provisions of current laws and the company's Charter.

2. The Supervisory Board

- a.* Members and structure of the Supervisory Board

STT	Member of the Supervisory Board	Position	Date of start/no longer being a member of the Board of Directors		Number of shares held	Rate
			Appointment Date	Date of dismissal		
1.	Mr . Phan Luu Nhat Quang	Head of Department	24/07/2024		0	0%
2.	Mr. Ta Van An	Members	24/07/2024	30/06/2025	0	0%
3.	Mr. Tran Lam Hoang	Members	24/07/2024	30/06/2025	0	0%
4.	Ms . Hoang Thi Anh Loan	Members	30/06/2025		0	0%
5.	Ms. Nguyen My Lynh	Members	30/06/2025		0	0%

b. Activities of the Supervisory Board (Supervisory Board)

Evaluation of the performance of the Supervisory Board:

- The Supervisory Board has assigned tasks to members and coordinated to perform tasks on behalf of shareholders to control all production and business activities and operate the Company.
- Organize periodic and extraordinary meetings to carry out work according to their assigned functions, tasks and powers; always adhere to the Company's Charter and the Resolution of the General Meeting of Shareholders in the process of performing tasks.
- Regularly communicate between members of the Supervisory Board as well as with the Board of Directors and the Board of Directors with the aim of ensuring that the Company's activities are appropriate to meet the interests of shareholders.
- Supervise the activities of the Board of Directors, the Board of Directors and other managers of the Company to ensure the proper functions and tasks of each department.
- The Supervisory Board held 02 meetings. All members of the Supervisory Board fully participate in meetings of the Board of Directors at the rate of 100%.

STT	Minutes	Date	Contents
1	BB-BKS 01/2025	30/06/2025	Hold regular meetings in the first 6 months of 2025 and carry out procedures for consolidation and election of a new Supervisory Board for a new term.

STT	Minutes	Date	Contents
2	BB-BKS 02/2025	25/12/2025	Regular meetings in the last 6 months of 2025, appraisal of business results and review of year-end financial transactions.

2. Transactions, remuneration and benefits of the Board of Directors, Board of Directors and Supervisory Board:

a. Salary, bonus, remuneration, benefits

TT	Name	Position	Salary, bonus, remuneration and other benefits (VND/person/year)
I. Board of Directors			
1	Vu Tien Hung	Chairman of the Board of Directors	0
2	Nguyen Dang Manh	Member of the Board of Directors	0
3	Ly Van Nam	Member of the Board of Directors	0
4	Nguyen Thanh Nghia	Independent Board of Directors TV	0
5	Tran Thi Minh Thu	Member of the Board of Directors	142.063.333
II. Supervisory Board			
1	Phan Luu Nhat Quang	Head of the Supervisory Board	338.000.000
2	Hoang Thi Anh Loan	Member of the Supervisory Board	80.000.000
3	Nguyen My Lynh	Member of the Supervisory Board	108.918.422
III. Board of Directors			
1	Ly Minh Tam	Director	110.000.000

b. Trading of shares of internal shareholders in 2025:

In the fiscal year 2025, internal shareholders and related persons of members of the Board of Directors, the Supervisory Board and the Executive Board will not carry out transactions of buying, selling and transferring TV6 shares.

The ownership ratio of internal shareholders at the end of the reporting period (31/12/2025) has not changed compared to the beginning of the year.

c. Contracts or transactions with internal shareholders 2025:

Audience/Owner	Relationship with TV6	Trade	Educational value (VND)	Pursuant to the Board of Directors, the General Meeting of Shareholders
Kim Hung Trading Co., Ltd.	Mr. Nguyen Dang Manh is the Director, is the TV of the Board of Directors of Emaland Company	Recovery of capital from business cooperation contracts	20.000.000.000	Resolution of the Board of Directors No. 2010/2025/TV6/NQ-HDQT, dated 20/10/2025
Ms. Nguyen Thi Truc Giang	Ms. Nguyen Thi Truc Giang is the wife of Mr. Huynh Kim Khanh, the person in charge of management of Emaland Company	Purchased Land Plot No. 167, Map No. 118 located in Loc Ngai Commune, Bao Lam District, Lam Dong Province (Now: Bao Lam 1 Commune, Lam Dong Province).	19.640.000.000	Resolution of the Board of Directors No. 2010/2025/TV6/NQ-HDQT, dated 20/10/2025
Ms. Phan Luu Hai Yen	Ms. Phan Luu Hai Yen is the sister of Mr. Phan Luu Nhat Quang – Head of the Supervisory Board of Emaland Company	Through the investment in the purchase of land plot No. 142, Map No. 26 is located in Bao Lam 1 Commune, Bao Lam District, Lam Dong Province	5.100.000.000	Resolution of the Board of Directors No. 48/2025/NQ-HDQT, dated 29/12/2025

d. Evaluation of the implementation of regulations on corporate governance:

The Company has complied with the provisions of the law on corporate governance, especially the Company's Charter, the Law on Enterprises, the Law on Securities and related documents

VI. FINANCIAL STATEMENTS

1. Audit opinion

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Hanoi Head Office: 07 Hoàng Sơ Sĩ, Từ Sơn, Hanoi, Vietnam
Hanoi Branch: 140 Đặng Văn B, Giảng Võ Ward, Hà Nội City, Vietnam
Central Region Branch: 04 Trần Hưng Đạo, Thủ Đức, Hồ Chí Minh City, Vietnam
Southern Branch: 03 Nguyễn Huệ, Quận 1, Hồ Chí Minh City, Vietnam

Tel: +84 (0)28 3547 2977 kvh@ac.com.vn
Tel: +84 (0)24 3136 7879 kvh@ac.com.vn
Tel: +84 (0)28 236 5151 kvh@ac.com.vn
Tel: +84 (0)91 273 4955 kvh@ac.com.vn



www.a-c.com.vn

Số: 4.0184/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

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

Trách nhiệm của Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



Vấn đề khác

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



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

TP. Cần Thơ, ngày 27 tháng 3 năm 2026

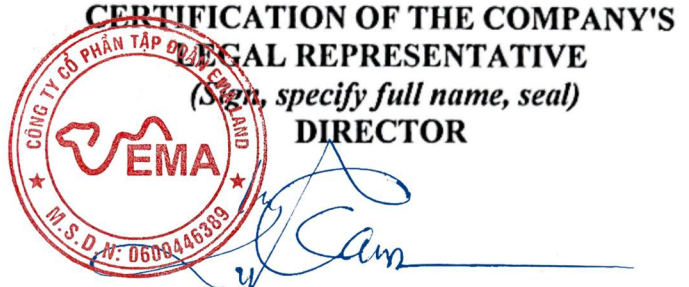


Nguyễn Đức Toàn
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 6376-2023-008-1

2. Audited Financial Statements

Issued by the auditor on 27/03/2026, the company has signed and disclosed information on 27/03/2026 on the shareholder relations section of the company's website (follow the link: <https://emaland.vn/wp-content/uploads/2026/03/BCTC-2025.pdf>)

Receiver:
- Dear To,- Save: VT.



**CERTIFICATION OF THE COMPANY'S
LEGAL REPRESENTATIVE**
(Sign, specify full name, seal)
DIRECTOR

Ly Minh Tam

LY MINH TAM