



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
**EXIMLAND CORPORATION**  
 179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM  
 179EF Cach Mang Thang Tam St, Ward 5, District  
 3, Ho Chi Minh City  
 Số/ No: 04/2025/CV- EYL

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**DISCLOSURE OF INFORMATION**

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**  
**To: The State Securities Commission of Vietnam**

**Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim/ EXIMLAND CORPORATION**

Trụ sở chính: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, phường 5, quận 3, TP.HCM.

Head office: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City.

Điện thoại/Phone: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

Người thực hiện công bố thông tin: Bà DƯƠNG THỊ THU LOAN

Person responsible for the information disclosure: Ms. DƯƠNG THỊ THU LOAN

Điện thoại (di động)/ Mobile phone: 0907368797

Nội dung thông tin công bố/ Content of the disclosed information:

- Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2024 công ty Eximland/ Financial statement for the fourth quarter of 2024 of Eximland company.

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

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

Ngày 20 tháng 01 năm 2025

January 20, 2025

**Người thực hiện công bố thông tin**

Person responsible for the information disclosure



**DƯƠNG THỊ THU LOAN**

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên

(As above)

- Ban TGD

(The Board of Directors)

- Lưu HCNS

(Administrative Department)

**CÔNG TY CP**  
**BẤT ĐỘNG**  
**SẢN E XIM**

Digitally signed by CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
 DN: C=VN, S=TP Hồ Chí Minh, CN=CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM,  
 OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=  
 MST:0305323291  
 Reason: I am the author of this document  
 Location:  
 Date: 2025.01.20 19:01:49+07'00'  
 Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

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



**EXIMLAND**  
CHO CUỘC SỐNG HOÀN HẢO

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ 4 NĂM 2024**

Tháng 01 năm 2025



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

| Tài sản  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1  | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b> | <b>100</b> |             | <b>105.988.537.399</b> | <b>144.686.052.371</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>         | <b>110</b> | V.1         | <b>450.307.975</b>     | <b>601.133.916</b>     |
| 1. Tiền  | 111        |             | 450.307.975            | 601.133.916            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                        | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Các khoản Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>       | <b>120</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                            | 121        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)      | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                   | 123        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>              | <b>130</b> |             | <b>103.409.528.120</b> | <b>144.084.918.455</b> |
| 1. Phải thu khách hàng                               | 131        | V.3         | 100.716.528.120        | 78.125.496.362         |
| 2. Trả trước cho người bán                           | 132        |             | 25.474.909.200         | 29.474.909.200         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                          | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng  | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                      | 135        |             | 1.045.000.000          | -                      |
| 6. Các khoản phải thu khác                           | 136        | V.4         | 4.096.057.396          | 64.407.479.489         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)            | 137        |             | (27.922.966.596)       | (27.922.966.596)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                           | 139        | V.5         | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> |             | <b>1.450.567.520</b>   | <b>-</b>               |
| 1. Hàng tồn kho                                      | 141        | V.7         | 1.450.567.520          | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho ( *)               | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                      | <b>150</b> |             | <b>678.133.784</b>     | <b>-</b>               |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 151        | V.13        | 16.041.665             | -                      |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                           | 152        |             | 660.985.017            | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước          | 153        |             | 1.107.102              | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ        | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                             | 155        |             | -                      | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>  | <b>200</b> |             | <b>561.947.118.529</b> | <b>554.476.013.500</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                 | <b>210</b> |             | <b>905.000.000</b>     | <b>905.000.000</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                   | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước người bán dài hạn                       | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu dài hạn nội bộ                           | 214        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                       | 215        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                             | 216        |             | 905.000.000            | 905.000.000            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)             | 219        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                           | <b>220</b> |             | <b>4.624.601.540</b>   | <b>6.331.395.714</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                          | 221        | V.9         | 4.624.601.540          | 6.331.395.714          |
| - Nguyên giá   | 222        |             | 22.578.359.407         | 22.578.359.407         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                         | 223        |             | (17.953.757.867)       | (16.246.963.693)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                    | 224        | V.11        | -                      | -                      |
| - Nguyên giá   | 225        |             | -                      | -                      |



|   |              |                    |                        |                        |
|---|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 226          |                    | -                      | -                      |
| <b>3. Tài sản cố định vô hình</b>                   | <b>227</b>   | <b>V.10</b>        | -                      | -                      |
| - Nguyên giá  | 228          |                    | 72.000.000             | 72.000.000             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 229          |                    | (72.000.000)           | (72.000.000)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b>   | <b>V.12</b>        | -                      | -                      |
| - Nguyên giá  | 231          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 232          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b>   | <b>V.8</b>         | <b>113.724.677.165</b> | <b>105.923.501.023</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn dở dang     | 241          |                    | 113.724.677.165        | 105.923.501.023        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>        | <b>250</b>   | <b>V.2</b>         | <b>283.702.481.168</b> | <b>283.702.481.168</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251          |                    | 297.832.468.000        | 297.832.468.000        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          | 252          |                    | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 253          |                    | -                      | -                      |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)   | 254          |                    | (14.129.986.832)       | (14.129.986.832)       |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 255          |                    | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b>   |                    | <b>158.990.358.656</b> | <b>157.613.635.595</b> |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261          | V.13               | 2.426.741.392          | 2.455.999.231          |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                   | 262          |                    | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn      | 263          |                    | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                             | 268          | V.14               | 156.563.617.264        | 155.157.636.364        |
| 5. Lợi thế thương mại                               | 269          |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>              | <b>270</b>   |                    | <b>667.935.655.928</b> | <b>699.162.065.871</b> |
| <b>Nguồn vốn</b>                                    | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
| <b>I</b>  | <b>2</b>     | <b>3</b>           | <b>4</b>               | <b>5</b>               |
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>                 | <b>300</b>   |                    | <b>151.274.395.642</b> | <b>188.283.708.583</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b>   |                    | <b>85.527.459.570</b>  | <b>98.549.162.511</b>  |
| 1. Phải trả người bán                               | 311          | V.16               | 273.300.400            | 560.056.000            |
| 2. Người mua trả tiền trước                         | 312          |                    | 1.723.273.920          | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313          | V.17               | 1.020.690.912          | 7.384.883.921          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314          |                    | 799.736.551            | 454.106.106            |
| 5. Chi phí phải trả                                 | 315          | V.18               | 7.711.799.465          | 8.408.344.262          |
| 6. Phải trả nội bộ                                  | 316          |                    | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317          |                    | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318          |                    | -                      | -                      |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác       | 319          | V.19               | 23.693.697.420         | 17.702.449.670         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính                        | 320          | V.15               | 46.631.856.000         | 56.231.856.000         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321          |                    | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi                     | 322          |                    | 3.673.104.902          | 7.807.466.552          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323          |                    | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b>   |                    | <b>65.746.936.072</b>  | <b>89.734.546.072</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331          |                    | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước                         | 332          |                    | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333          |                    | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334          |                    | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 2 335        |                    | -                      | -                      |



|  |            |             |                        |                        |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        |             | -                      |                        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        |             | 65.746.936.072         | 65.734.546.072         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.15        | -                      | 24.000.000.000         |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                       | 339        |             | -                      |                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                            | 340        |             | -                      |                        |
| 11. Thuế Thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342        |             | -                      |                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 343        |             | -                      | -                      |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>         | <b>400</b> |             | <b>516.661.260.286</b> | <b>510.878.357.288</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.25</b> | <b>516.661.260.286</b> | <b>510.878.357.288</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                   | 411        |             | 469.484.790.000        | 469.484.790.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 469.484.790.000        | 469.484.790.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | -                      | -                      |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                | 415        |             | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        | V.26        | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        | V.27        | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 15.302.821.029         | 15.302.821.029         |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Các quỹ thuộc vốn sở hữu                   | 420        |             | 4.685.493.852          | 4.685.493.852          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 27.188.155.405         | 21.405.252.407         |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 21.405.252.407         | 25.468.252.820         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 5.782.902.998          | (4.063.000.413)        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             |                        |                        |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        | V.28        | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>       | <b>440</b> |             | <b>667.935.655.928</b> | <b>699.162.065.871</b> |

Người lập biểu/Kế toán trưởng

*Đinh Thị Nhài*

Đinh Thị Nhài

Tp.HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2025  
Tổng Giám Đốc



Lý Văn Nghĩa

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
**Quý 4 năm 2024**

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

| Chỉ tiêu  | Mã số | Thuyết minh | Quý 4           |                  | Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 4 |                 |
|---|-------|-------------|-----------------|------------------|---------------------------------|-----------------|
|   |       |             | Năm 2024        | Năm 2023         | Năm 2024                        | Năm 2023        |
| 1   | 2     | 3           | 4               | 5                | 6                               | 7               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                     | 01    | VI.1        | 3.222.109.847   | 80.485.412.553   | 6.152.071.648                   | 82.980.379.338  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                               | 02    | VI.2        | -               | -                | -                               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10    |             | 3.222.109.847   | 80.485.412.553   | 6.152.071.648                   | 82.980.379.338  |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | VI.3        | 2.901.828.470   | 87.874.889.215   | 5.534.325.462                   | 89.676.877.282  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)   | 20    |             | 320.281.377     | (7.389.476.662)  | 617.746.186                     | (6.696.497.944) |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                              | 21    | VI.4        | 16.440          | 159.152          | 18.039.333.301                  | 24.339.462.032  |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | VI.5        | 738.808.761     | 1.387.615.261    | 2.942.881.630                   | 10.520.178.303  |
| - Trong đó : Chi phí lãi vay                                  | 23    |             | 703.627.396     | 1.907.939.059    | 2.807.630.134                   | 7.655.626.991   |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25    | VI.8        | -               | -                | -                               | -               |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 26    | VI.8        | 2.575.326.252   | 2.562.907.816    | 9.619.976.524                   | 11.135.070.445  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD [30=20+(21-22)-(24+25)]   | 30    |             | (2.993.837.196) | (11.339.840.587) | 6.094.221.333                   | (4.012.284.660) |
| 11. Thu nhập khác   | 31    | VI.6        | -               | -                | -                               | 143.369.035     |
| 12. Chi phí khác  | 32    | VI.7        | 62.093.049      | -                | 311.318.335                     | 179.278.131     |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                 | 40    |             | (62.093.049)    | -                | (311.318.335)                   | (35.909.096)    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)              | 50    |             | (3.055.930.245) | (11.339.840.587) | 5.782.902.998                   | (4.048.193.756) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                               | 51    | VI.10       | -               | -                | -                               | 14.806.657      |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                | 52    | VI.11       | -               | -                | -                               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)    | 60    |             | (3.055.930.245) | (11.339.840.587) | 5.782.902.998                   | (4.063.000.413) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                  | 70    |             |                 |                  |                                 |                 |
| 18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                | 71    |             |                 |                  |                                 |                 |

Người lập biểu/Kế toán trưởng

*Pha*

Đinh Thị Nhài

Tp.HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2025  
Tổng Giám Đốc



Lý Văn Nghĩa



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính : Việt Nam đồng

| Chi tiêu  | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 4 năm 2024 | Lũy kế từ đầu năm đến hết quý 4 năm 2023 |
|---|-------|-------------|--|--|
| 1   | 2     | 3           | 4  | 5  |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                         |       |             |  |  |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác               | 01    |             | 78.798.259.816                           | 3.022.071.218                            |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                    | 02    |             | (11.472.964.658)                         | (7.332.645.453)                          |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động  | 03    |             | (4.798.809.654)                          | (5.230.117.328)                          |
| 4. Tiền chi trả lãi vay   | 04    |             | (2.990.030.134)                          | (7.729.226.991)                          |
| 5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp                                | 05    |             | -  | (14.806.657)                             |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                  | 06    |             | 96.126.015.292                           | 77.959.658.105                           |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                 | 07    |             | (39.571.149.004)                         | (89.172.963.838)                         |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                             | 20    |             | <b>116.091.321.658</b>                   | <b>(28.498.030.944)</b>                  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                            |       |             |  |  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác               | 21    |             | (1.495.980.900)                          | (626.636.364)                            |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác      | 22    |             | -  | 16.990.752.500                           |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                   | 23    |             | (1.045.000.000)                          | -  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác           | 24    |             | -  | -  |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                | 25    |             | (97.000.000.000)                         | (180.000.000)                            |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                            | 26    |             | 6.600.000.000                            | 22.000.000.000                           |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                    | 27    |             | 10.351.958.301                           | 3.031.340.319                            |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                 | 30    |             | <b>(82.589.022.599)</b>                  | <b>41.215.456.455</b>                    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                        |       |             |  |  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu            | 31    |             | -  | -  |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành | 32    |             | -  | -  |
| 3. Tiền vay nhận được   | 33    |             | 4.300.000.000                            | 5.500.000.000                            |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay  | 34    |             | (37.900.000.000)                         | (15.700.000.000)                         |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính   | 35    |             | -  | -  |
| 6. Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu  | 36    |             | (53.125.000)                             | (2.080.430.000)                          |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                              | 40    |             | <b>(33.653.125.000)</b>                  | <b>(12.280.430.000)</b>                  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)                           | 50    |             | <b>(150.825.941)</b>                     | <b>436.995.511</b>                       |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm  | 60    |             | 601.133.916                              | 164.138.405                              |
| Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                   | 61    |             |  |  |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)                         | 70    |             | <b>450.307.975</b>                       | <b>601.133.916</b>                       |

Người lập biểu/Kê toán trưởng

Tp.HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2025  
Tổng Giám Đốc

  
Đinh Thị Nhài



Lý Văn Nghĩa

## I. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

| Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số | Ngày cấp                  |
|--|---------------------------|
| 4103008092 - Điều chỉnh lần 1                    | Ngày 14 tháng 2 năm 2008  |
| 4103008092 - Điều chỉnh lần 2                    | Ngày 30 tháng 5 năm 2008  |
| 4103008092 - Điều chỉnh lần 3                    | Ngày 25 tháng 6 năm 2009  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 4                    | Ngày 2 tháng 2 năm 2010   |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 5                    | Ngày 30 tháng 3 năm 2010  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 6                    | Ngày 14 tháng 10 năm 2011 |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 7                    | Ngày 18 tháng 5 năm 2015  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 8                    | Ngày 26 tháng 1 năm 2018  |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 9                    | Ngày 25 tháng 10 năm 2019 |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 10                   | Ngày 30 tháng 05 năm 2023 |
| 0305323291 - Điều chỉnh lần 11                   | Ngày 08 tháng 01 năm 2024 |

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản; dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn đầu tư, quảng cáo, quản lý bất động sản; lập dự án đầu tư; tư vấn đầu tư - đầu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); quản lý dự án; phá dỡ công trình; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

Công ty có trụ sở chính tại 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có bốn (4) công ty con sau:

| Tên công ty  | Giấy phép hoạt động | Lĩnh vực kinh doanh                | Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty |
|--|---------------------|------------------------------------|--------------------------|
| ▶ Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn | 0306122118          | Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp | 65,86%                   |
| ▶ Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim                | 0305349677          | Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp | 98,96%                   |
| ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim                 | 0311278495          | Kinh doanh bất động sản            | 99,85%                   |
| ▶ Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim              | 0315332545          | Kinh doanh bất động sản            | 95,00%                   |

## II. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

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

## III. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN :

### 1- Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2- Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 3- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền



Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định bằng chi phí mua cộng với các chi phí khác liên quan trực tiếp theo phương pháp thực tế đích danh.

### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

## 3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán thì mức trích lập dự phòng theo hướng dẫn của Thông tư số Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019 như sau:

| <u>Thời gian quá hạn</u>                     | <u>Mức trích dự phòng</u> |
|--|---------------------------|
| Từ trên sáu (06) tháng đến dưới một (01) năm | 30%                       |
| Từ một (01) năm đến dưới hai (02) năm        | 50%                       |
| Từ hai (02) năm đến dưới ba (03) năm         | 70%                       |
| Trên ba (03) năm                             | 100%                      |

## 4. Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

## 5. Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu thông qua xem xét thỏa thuận này có gắn liền với việc sử dụng một tài sản nhất định và bao gồm các điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

## 6. Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc        | 16 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị             | 3 - 7 năm   |
| Phương tiện vận tải           | 6 - 10 năm  |
| Thiết bị văn phòng            | 3 năm       |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 4 - 5 năm   |
| Phần mềm máy vi tính          | 3 năm       |
| Tài sản cố định vô hình khác  | 4 năm       |

## 7. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### **8. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### **9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

- Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con thể hiện các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp mà Công ty nắm giữ quyền biểu quyết chi phối trên 50% và kiểm soát doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào công ty con phản ánh theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá đầu tư.

- Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh ban đầu) theo qui định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Theo đó, mức trích lập dự phòng là chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ vốn đầu tư của doanh nghiệp so với tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

#### **10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### **11. Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **12. Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### **Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

##### **Tiền lãi**

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### **Cổ tức**

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu và các cổ phiếu thưởng nhận được không được ghi nhận vào doanh thu của Công ty mà chỉ cập nhật số lượng cổ phiếu.

##### **Tiền cho thuê**

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### **13. Thuế thu nhập doanh nghiệp**



### **Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho/được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### **Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập doanh nghiệp của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay công nợ được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

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

### **01- TIỀN**

DVT: VNĐ

|                                   | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tiền</b>                       | <b>450.307.975</b>        | <b>601.133.916</b>        |
| Tiền mặt                          | 16.208.124                | 330.529                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn   | 434.099.851               | 600.803.387               |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b> | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| - Tiền Gửi có kỳ hạn              | -                         | -                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b><u>450.307.975</u></b> | <b><u>601.133.916</u></b> |

## 02- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

DVT: VNĐ

### c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

#### + Đầu tư vào các công ty con

DVT: VNĐ

|                                 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024     |                                | Ngày 01 tháng 01 năm 2024     |                                |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                                 | Giá gốc                       | Dự phòng                       | Giá gốc                       | Dự phòng                       |
| + Công ty Đầu Tư KCN-ĐT Hóc Môn | 61.500.000.000                | (4.632.296.041)                | 61.500.000.000                | (4.632.296.041)                |
| + Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Exim  | 1.900.000.000                 | -                              | 1.900.000.000                 | -                              |
| + Công ty Satra E Xim           | 132.173.084.000               | -                              | 132.173.084.000               | -                              |
| + Công ty CP Đầu Tư TIE - EXIM  | 102.259.384.000               | (9.497.690.791)                | 102.259.384.000               | (9.497.690.791)                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>297.832.468.000</u></b> | <b><u>(14.129.986.832)</u></b> | <b><u>297.832.468.000</u></b> | <b><u>(14.129.986.832)</u></b> |

#### + Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

DVT: VNĐ

|                               | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                 | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |                 |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|                               | Giá gốc                   | Dự phòng        | Giá gốc                   | Dự phòng        |
| + Công ty CP Đầu Tư Lý Khương | -                         | -               | -                         | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b><u>-</u></b>           | <b><u>-</u></b> | <b><u>-</u></b>           | <b><u>-</u></b> |

## 03- CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

DVT: VNĐ

|                              | Ngày 31 tháng 12 năm 2024     | Ngày 01 tháng 01 năm 2024    |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng</b>   |                               |                              |
| + Cty CP Địa Ốc Sa Tra E Xim | -                             | 68.200.000.000               |
| + Cty BĐS Liên Lập           | 7.500.000.000                 | 7.500.000.000                |
| + Lâm Duy Tân                | 93.116.000.000                | -                            |
| + Các đối tượng khác         | 100.528.120                   | 2.425.496.362                |
| <b>Cộng</b>                  | <b><u>100.716.528.120</u></b> | <b><u>78.125.496.362</u></b> |

### Trả trước cho người bán

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| + Công ty CP ĐT XD & khai thác công trình giao thông 584 | 23.123.909.200 | 23.123.909.200 |
| + RF IMF & EXP TRADE LIMITED                             | -              | -              |
| + Cty CP XD số 5   | -              | 4.000.000.000  |
| + Các đối tượng khác                                     | 2.351.000.000  | 2.351.000.000  |



|                             |                               |                              |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| <i>Cộng</i>                 | <u>25.474.909.200</u>         | <u>29.474.909.200</u>        |
| + Dự phòng phải thu khó đòi | <u>(25.334.909.200)</u>       | <u>(25.334.909.200)</u>      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <u><b>100.856.528.120</b></u> | <u><b>82.265.496.362</b></u> |

#### 04- PHẢI THU KHÁC

|                                  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024   |                               | Ngày 01 tháng 01 năm 2024    |                               |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                                  | Giá gốc                     | Dự phòng                      | Giá gốc                      | Dự phòng                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                  |                             |                               |                              |                               |
| Ký quỹ                           | -                           | -                             | -                            | -                             |
| Tạm ứng                          | -                           | -                             | -                            | -                             |
| + Tạm ứng Lý văn Nghĩa           | -                           | -                             | 33.400.000.000               | -                             |
| + Tạm ứng Khương Tố Huệ          | -                           | -                             | 13.593.942.404               | -                             |
| + Tạm ứng Khương Tố Nga          | -                           | -                             | 8.200.000.000                | -                             |
| + Các đối tượng khác             | 8.000.000                   | -                             | 8.000.000                    | -                             |
| <i>Cộng</i>                      | <u>8.000.000</u>            | <u>-</u>                      | <u>55.201.942.404</u>        | <u>-</u>                      |
| Phải thu khác                    | -                           | -                             | -                            | -                             |
| + Cty TNHH Nakycos               | -                           | -                             | 221.167.000                  | -                             |
| + Công ty CP Địa Ốc Sa Tra E Xim | -                           | -                             | 4.891.312.689                | -                             |
| + Tổng Công ty TM Sài Gòn        | -                           | -                             | -                            | -                             |
| Satra                            | 2.000.000.000               | (500.000.000)                 | 2.000.000.000                | (500.000.000)                 |
| + Quách Mộc Tân                  | 1.750.000.000               | (1.750.000.000)               | 1.750.000.000                | (1.750.000.000)               |
| + Công ty CP Đầu tư Tie - Exim   | -                           | -                             | 5.000.000                    | -                             |
| + Các đối tượng khác             | 338.057.396                 | (338.057.396)                 | 338.057.396                  | (338.057.396)                 |
| <i>Cộng</i>                      | <u>4.088.057.396</u>        | <u>(2.588.057.396)</u>        | <u>9.205.537.085</u>         | <u>(2.588.057.396)</u>        |
| <b>CỘNG NGẮN HẠN</b>             | <u><b>4.096.057.396</b></u> | <u><b>(2.588.057.396)</b></u> | <u><b>64.407.479.489</b></u> | <u><b>(2.588.057.396)</b></u> |
| <b>Dài hạn</b>                   |                             |                               |                              |                               |
| Ký quỹ                           | 905.000.000                 | -                             | 905.000.000                  | -                             |
| <b>CỘNG DÀI HẠN</b>              | <u><b>905.000.000</b></u>   | <u><b>-</b></u>               | <u><b>905.000.000</b></u>    | <u><b>-</b></u>               |

#### 08- CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

|  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024     |                 | Ngày 01 tháng 01 năm 2024     |                 |
|--|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|
|  | Giá gốc                       | Dự phòng        | Giá gốc                       | Dự phòng        |
| a. Hàng tồn kho  | -                             | -               | -                             | -               |
| b. Chi phí SXKD dở dang DA Quận 9                        | 113.574.677.165               | -               | 105.818.501.023               | -               |
| c. Chi phí SXKD dở dang trường mầm non Quốc tế DA Quận 9 | 150.000.000                   | -               | 105.000.000                   | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <u><b>113.724.677.165</b></u> | <u><b>-</b></u> | <u><b>105.923.501.023</b></u> | <u><b>-</b></u> |

#### 09- TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                      | DVT: VNĐ               |                    |                      |                      | Tổng cộng             |
|----------------------|------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|                      | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị   | Phương tiện vận tải  | Tài sản cố định khác |                       |
| Nguyên giá           |                        |                    |                      |                      |                       |
| Số dư đầu kỳ         | 13.380.541.459         | 541.135.220        | 8.463.000.000        | 193.682.728          | 22.578.359.407        |
| Tăng trong kỳ        | -                      | -                  | -                    | -                    | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán | -                      | -                  | -                    | -                    | -                     |
| Giảm khác            | -                      | -                  | -                    | -                    | -                     |
| Số dư cuối kỳ        | <u>13.380.541.459</u>  | <u>541.135.220</u> | <u>8.463.000.000</u> | <u>193.682.728</u>   | <u>22.578.359.407</u> |

|                      |                       |                    |                      |                    |                       |
|----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Giá trị hao mòn      |                       |                    |                      |                    |                       |
| Số dư đầu kỳ         | 10.035.406.079        | 541.135.220        | 5.500.950.000        | 169.472.394        | 16.246.963.693        |
| Khấu hao trong kỳ    | 836.283.840           | -                  | 846.300.000          | 24.210.334         | 1.706.794.174         |
| Thanh lý, nhượng bán |                       |                    | -                    | -                  | -                     |
| Giảm khác            | -                     | -                  | -                    | -                  | -                     |
| Số dư cuối kỳ        | <u>10.871.689.919</u> | <u>541.135.220</u> | <u>6.347.250.000</u> | <u>193.682.728</u> | <u>17.953.757.867</u> |
| Giá trị còn lại      |                       |                    |                      |                    |                       |
| Số dư đầu kỳ         | <u>3.345.135.380</u>  | <u>-</u>           | <u>2.962.050.000</u> | <u>24.210.334</u>  | <u>6.331.395.714</u>  |
| Số dư cuối kỳ        | <u>2.508.851.540</u>  | <u>-</u>           | <u>2.115.750.000</u> | <u>-</u>           | <u>4.624.601.540</u>  |

### 10- TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

ĐVT: VNĐ

|                   | Tài sản cố định vô hình khác | Tổng cộng         |
|-------------------|------------------------------|-------------------|
| Nguyên giá        |                              |                   |
| Số dư đầu kỳ      | 72.000.000                   | 72.000.000        |
| Giảm khác         | -                            | -                 |
| Số dư cuối kỳ     | <u>72.000.000</u>            | <u>72.000.000</u> |
| Giá trị hao mòn   |                              |                   |
| Số dư đầu kỳ      | 72.000.000                   | 72.000.000        |
| Giảm khác         | -                            | -                 |
| Khấu trừ trong kỳ | -                            | -                 |
| Số dư cuối kỳ     | <u>72.000.000</u>            | <u>72.000.000</u> |
| Giá trị còn lại   |                              |                   |
| Số dư đầu kỳ      | <u>-</u>                     | <u>-</u>          |
| Số dư cuối kỳ     | <u>-</u>                     | <u>-</u>          |

### 13- CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

ĐVT: VNĐ

|                         | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| a) Ngắn hạn             | 16.041.665                | -                         |
| b) Dài hạn              | 12.385.979                | 41.643.818                |
| c) Chi phí dài hạn khác | <u>2.414.355.413</u>      | <u>2.414.355.413</u>      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <u>2.442.783.057</u>      | <u>2.455.999.231</u>      |

### 15- VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

ĐVT: VNĐ

|                            | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                      | Trong năm             |                       | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |  |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|--|
|                            | Giá trị                   | Tăng                 | Giảm                  | Giá trị               | Giá trị                   |  |
| Vay và nợ thuế TC ngắn hạn | 46.631.856.000            | 3.100.000.000        | 12.700.000.000        | 56.231.856.000        | 56.231.856.000            |  |
| Vay và nợ thuế TC dài hạn  | -                         | -                    | 24.000.000.000        | 24.000.000.000        | 24.000.000.000            |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <u>46.631.856.000</u>     | <u>3.100.000.000</u> | <u>36.700.000.000</u> | <u>80.231.856.000</u> | <u>80.231.856.000</u>     |  |

### 16- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

ĐVT: VNĐ

|                                  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                       | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |                       |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                  | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả người bán               |                           |                       |                           |                       |
| + Công Ty CP XD số 5             | -                         | -                     | -                         | -                     |
| + CT CP XD TK & QLDA<br>Hoa Điện | 150.000.000               | 150.000.000           | 150.000.000               | 150.000.000           |



|                           |                      |                      |                    |                    |
|---------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| + Khác                    | 123.300.400          | 123.300.400          | 410.056.000        | 410.056.000        |
| <b>Cộng</b>               | <b>273.300.400</b>   | <b>273.300.400</b>   | <b>560.056.000</b> | <b>560.056.000</b> |
| Người mua trả tiền trước  |                      |                      |                    |                    |
| + Cty CP Đầu Tư Lý Khương | 1.723.273.920        | 1.723.273.920        | -                  | -                  |
| + Các đối tượng khác      | -                    | -                    | -                  | -                  |
| <b>Cộng</b>               | <b>1.723.273.920</b> | <b>1.723.273.920</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>1.996.574.320</b> | <b>1.996.574.320</b> | <b>560.056.000</b> | <b>560.056.000</b> |

**17- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

DVT: VND

|  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp/dã khấu trừ trong kỳ | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |
|--|---------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Phải nộp</b>                        |                           |                      |                                |                           |
| Thuế GTGT                              | -                         | 847.282.427          | 8.060.650.176                  | 7.213.367.749             |
| Thuế TNDN                              | -                         | -                    | -                              | -                         |
| Thuế TNCN                              | 1.020.690.912             | 1.330.284.710        | 481.109.970                    | 171.516.172               |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                         | 254.689.745          | 254.689.745                    | -                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>1.020.690.912</b>      | <b>2.432.256.882</b> | <b>8.796.449.891</b>           | <b>7.384.883.921</b>      |

**18- CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

DVT: VND

|   | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Các khoản trích trước chi phí Dự án         | 7.535.599.465             | 7.561.522.444             |
| Các khoản trích trước chi phí thuê mặt bằng | 176.200.000               | 664.421.818               |
| Lãi vay phải trả                            | -                         | 182.400.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>7.711.799.465</b>      | <b>8.408.344.262</b>      |

**19- CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

DVT: VND

|   | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                           |                           |                           |
| Kinh phí công đoàn                        | 114.026.481               | 54.835.876                |
| BHXH, BHYT, BHTN                          | -                         | -                         |
| Cổ tức phải trả                           | 9.769.057.500             | 9.911.082.500             |
| <b>Phải trả khác</b>                      |                           |                           |
| + Cty CP Quốc tế 247 VN - đặt cọc thuê VP | -                         | 52.560.000                |
| + Cty cổ đầu tư Lý Khương                 | 261.726.080               | -                         |
| + CBNV Công ty                            | 2.216.675.008             | -                         |
| + Cty TNHH Exim                           | 4.343.188.000             | 700.000.000               |
| + Thủ lao Q4.2023 HDDQT và BKS            | -                         | 87.300.000                |
| + Các đối tượng khác                      | 6.989.024.351             | 6.896.671.294             |
| cộng                                      | <b>13.810.613.439</b>     | <b>7.736.531.294</b>      |
| <b>Cộng ngắn hạn</b>                      | <b>23.693.697.420</b>     | <b>17.702.449.670</b>     |
| <b>Dài hạn</b>                            |                           |                           |
| Nhận hợp tác đầu tư - Cty Tíc - Exim      | 22.144.000.000            | 22.144.000.000            |
| Nhận hợp tác đầu tư - Cty Sa Tra E Xim    | 43.300.000.000            | 43.300.000.000            |
| Nhận ký quỹ, ký cược                      | 302.936.072               | 290.546.072               |
| <b>Cộng dài hạn</b>                       | <b>65.746.936.072</b>     | <b>65.734.546.072</b>     |

**25- VỐN CHỦ SỞ HỮU**

- Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

DVT: VND

|  | Vốn cổ phần            | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng              |
|--|------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm  | 469.484.790.000        | 15.302.821.029        | 4.685.493.852                 | 21.405.252.407                    | 510.878.357.288        |
| Lợi nhuận sau thuế trong năm                         | -                      | -                     | -                             | 5.782.902.998                     | 5.782.902.998          |
| Trích lập quỹ trong năm                              | -                      | -                     | -                             | -                                 | -                      |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi+quỹ thưởng QL.BĐH | -                      | -                     | -                             | -                                 | -                      |
| Sử dụng quỹ trong năm                                | -                      | -                     | -                             | -                                 | -                      |
| Truy thu thuế TNDN năm trước                         | -                      | -                     | -                             | -                                 | -                      |
| Chi cổ tức trong năm                                 | -                      | -                     | -                             | -                                 | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                 | <b>469.484.790.000</b> | <b>15.302.821.029</b> | <b>4.685.493.852</b>          | <b>27.188.155.405</b>             | <b>516.661.260.286</b> |

**- Vốn góp của chủ sở hữu**

|                              | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                        |                | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |                        |                | ĐVT: VNĐ |
|------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------|---------------------------|------------------------|----------------|----------|
|                              | Số cổ phần                | Giá trị                | Tỷ lệ          | Số cổ phần                | Giá trị                | Tỷ lệ          |          |
| Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn | 3.033.720                 | 30.337.200.000         | 6,46%          | 3.033.720                 | 30.337.200.000         | 6,46%          |          |
| Lý Văn Nghĩa                 | 18.461.871                | 184.618.710.000        | 39,32%         | 18.461.871                | 184.618.710.000        | 39,32%         |          |
| Khuông Tổ Huệ                | 7.829.244                 | 78.292.440.000         | 16,68%         | 7.829.244                 | 78.292.440.000         | 16,68%         |          |
| Cổ đông khác                 | 17.623.644                | 176.236.440.000        | 37,54%         | 17.623.644                | 176.236.440.000        | 37,54%         |          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>46.948.479</b>         | <b>469.484.790.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>46.948.479</b>         | <b>469.484.790.000</b> | <b>100,00%</b> |          |

**- Cổ phiếu**

|   | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Ngày 01 tháng 01 năm 2024 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                 | 46.948.479                | 46.948.479                |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ | 46.948.479                | 46.948.479                |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 46.948.479                | 46.948.479                |

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

**1- DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (Mã số 01)**

|                            | Quý 4 năm 2024       | Quý 4 năm 2023        | ĐVT: VNĐ |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|----------|
| Doanh thu bán hàng         | 2.458.399.210        | -                     |          |
| Doanh thu bán BĐS          | -                    | -                     |          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 763.710.637          | 80.485.412.553        |          |
| Doanh thu Khác             | -                    | -                     |          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>3.222.109.847</b> | <b>80.485.412.553</b> |          |

**3- GIÁ VỐN HÀNG BÁN (Mã số 11)**

|                          | Quý 4 năm 2024       | Quý 4 năm 2023        | ĐVT: VNĐ |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|----------|
| Giá vốn hàng bán         | 2.331.560.321        | -                     |          |
| Giá vốn bán BĐS          | -                    | -                     |          |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 570.268.149          | 87.874.889.215        |          |
| Giá vốn hoạt động khác   | -                    | -                     |          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>2.901.828.470</b> | <b>87.874.889.215</b> |          |

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

ĐVT: VNĐ



|                                    | Quý 4 năm 2024 | Quý 4 năm 2023 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Lãi tiền gửi                       | 16.440         | 159.152        |
| Cổ tức lợi nhuận nhận trong kỳ     | -              | -              |
| Lãi chuyển nhượng đầu tư           | -              | -              |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | -              | -              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>16.440</b>  | <b>159.152</b> |

**5- CHI PHÍ TÀI CHÍNH (Mã số 22)**

DVT: VND

|   | Quý 4 năm 2024     | Quý 4 năm 2023       |
|---|--------------------|----------------------|
| Lãi vay                                   | 703.627.396        | 1.907.939.059        |
| Chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | -                  | (550.589.993)        |
| Chi phí tài chính khác                    | 35.181.365         | 30.266.195           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>738.808.761</b> | <b>1.387.615.261</b> |

**8- CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

DVT: VND

|                                 | Quý 4 năm 2024       | Quý 4 năm 2023       |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| a) Chi phí quản lý doanh nghiệp | 2.575.326.252        | 2.562.907.816        |
| b) Chi phí bán hàng             | -                    | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>2.575.326.252</b> | <b>2.562.907.816</b> |

**9- CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

DVT: VND

|                                   | Quý 4 năm 2024       | Quý 4 năm 2023       |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân công                 | 1.558.877.170        | 1.548.644.535        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 707.141.169          | 331.005.293          |
| Chi phí khấu hao và khấu trừ TSCĐ | 284.379.500          | 257.262.825          |
| Thuế, phí, lệ phí                 | -                    | -                    |
| Chi phí dự phòng tài chính        | -                    | 150.000.000          |
| Chi phí khác                      | 24.928.413           | 275.995.163          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>2.575.326.252</b> | <b>2.562.907.816</b> |

**10- THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (MÃ SỐ 51)**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.  
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

DVT: VND

|   | Quý 4 năm 2024          | Quý 4 năm 2023          |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Lợi nhuận trước thuế                                | (3.055.930.245)         | (11.339.840.587)        |
| Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định        | -                       | 6.042.466.112           |
| Chi phí không được trừ theo quy định                | 311.318.335             | 589.278.131             |
| Chi phí khấu hao vượt mức quy định                  | 686.300.004             | 686.300.004             |
| Lãi/Lỗ quý trước                                    | 8.838.833.243           | 7.291.646.831           |
| Lợi nhuận đã nộp thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia) | (15.321.249.000)        | (24.338.238.000)        |
| Chuyển lỗ năm trước                                 | (86.737.473.661)        | (65.669.086.152)        |
| <b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ</b>         | <b>(95.278.201.324)</b> | <b>(86.737.473.661)</b> |
| Thuế TNDN phải nộp trong năm                        | -                       | -                       |
| Thuế TNDN còn nợ đầu kỳ                             | -                       | -                       |

|                                       |          |          |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ             | -        | -        |
| <b>Thuế TNDN còn phải nộp cuối kỳ</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC:**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán
3. Thông tin về các bên liên quan
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận
5. Thông tin so sánh
6. Thông tin về hoạt động liên tục
7. Những thông tin khác:

Người lập biểu/Kế toán trưởng

**Đinh Thị Nhài**

Tp.HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám Đốc



**Lý Văn Nghĩa**



**EXIM LAND CORPORATION**

**179EF Cach Mang Thang Tam, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City**

**0305323291**



**EXIMLAND**

CHỌI CUỘC SỐNG HOÀN HẢO

# **FINANCIAL REPORTS**

**4nd quarter 2024**

**January 2025**

**EXIM LAND CORPORATION**

Address: 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

4th quarter 2024

**BALANCE SHEET  
As of 31 December 2024**

Unit: VND

| ITEMS  | Code       | Note       | Ending balance         | Beginning balance      |
|--|------------|------------|------------------------|------------------------|
| 1  | 2          | 3          | 4                      | 5                      |
| <b>A- CURRENT ASSETS</b>   | <b>100</b> |            | <b>105.988.537.399</b> | <b>144.686.052.371</b> |
| <b>I. Cash and cash equivalents</b>                              | <b>110</b> | <b>V.1</b> | <b>450.307.975</b>     | <b>601.133.916</b>     |
| 1. Cash  | 111        |            | 450.307.975            | 601.133.916            |
| 2. Cash equivalents  | 112        |            | -                      | -                      |
| <b>II. Short-term investments</b>                                | <b>120</b> |            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Trading securities  | 121        |            | -                      | -                      |
| 2. Provisions for devaluation of securities trading              | 122        |            | -                      | -                      |
| 3. Held-to-maturity investments                                  | 123        |            | -                      | -                      |
| <b>III. Short-term receivables</b>                               | <b>130</b> |            | <b>103.409.528.120</b> | <b>144.084.918.455</b> |
| 1. Short-term trade receivables                                  | 131        | V.3        | 100.716.528.120        | 78.125.496.362         |
| 2. Short-term prepayments to suppliers                           | 132        |            | 25.474.909.200         | 29.474.909.200         |
| 3. Short-term inter-company receivable                           | 133        |            | -                      | -                      |
| 4. Receivable according to the progress of construction contract | 134        |            | -                      | -                      |
| 5. Short-term loans receivable                                   | 135        |            | 1.045.000.000          | -                      |
| 6. Other short-term receivables                                  | 136        | V.4        | 4.096.057.396          | 64.407.479.489         |
| 7. Allowance for short-term doubtful debts                       | 137        |            | (27.922.966.596)       | (27.922.966.596)       |
| 8. Deficit assets for treatment                                  | 139        | V.5        | -                      | -                      |
| <b>IV. Inventories</b>   | <b>140</b> |            | <b>1.450.567.520</b>   | <b>-</b>               |
| 1. Inventories   | 141        | V.7        | 1.450.567.520          | -                      |
| 2. Allowance for inventories                                     | 149        |            | -                      | -                      |
| <b>V. Other current assets</b>                                   | <b>150</b> |            | <b>678.133.784</b>     | <b>-</b>               |
| 1. Short-term prepaid expenses                                   | 151        | V.13       | 16.041.665             | -                      |
| 2. Deductible VAT  | 152        |            | 660.985.017            | -                      |
| 3. Taxes and other accounts receivable from the State            | 153        |            | 1.107.102              | -                      |
| 4. Trading Government bonds                                      | 154        |            | -                      | -                      |
| 5. Other current assets  | 155        |            | -                      | -                      |
| <b>B- NON-CURRENT ASSETS</b>                                     | <b>200</b> |            | <b>561.947.118.529</b> | <b>554.476.013.500</b> |
| <b>I. Long-term receivables</b>                                  | <b>210</b> |            | <b>905.000.000</b>     | <b>905.000.000</b>     |
| 1. Long-term trade receivables                                   | 211        |            | -                      | -                      |
| 2. Long-term prepayment to suppliers                             | 212        |            | -                      | -                      |
| 3. Working capital in affiliates                                 | 213        |            | -                      | -                      |
| 4. Long-term inter-company receivable                            | 214        |            | -                      | -                      |
| 5. Long-term loans receivable                                    | 215        |            | -                      | -                      |
| 6. Other long-term receivable                                    | 216        |            | 905.000.000            | 905.000.000            |
| 7. Allowance for long-term doubtful debts                        | 219        |            | -                      | -                      |
| <b>II. Fixed assets</b>  | <b>220</b> |            | <b>4.624.601.540</b>   | <b>6.331.395.714</b>   |
| 1. Tangible fixed assets   | 221        | V.9        | 4.624.601.540          | 6.331.395.714          |
| - Historical cost  | 222        |            | 22.578.359.407         | 22.578.359.407         |
| - Accumulated depreciation                                       | 223        |            | (17.953.757.867)       | (16.246.963.693)       |
| 2. Financial leased assets                                       | 224        | V.11       | -                      | -                      |
| - Historical cost  | 225        |            | -                      | -                      |
| - Accumulated depreciation                                       | 226        |            | -                      | -                      |



**EXIM LAND CORPORATION**

Address: 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

4th quarter 2024

|  |             |             |                        |                          |
|--|-------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| 3. Intangible fixed assets                                       | 227         | V.10        | -                      | -                        |
| - Initial cost   | 228         |             | 72.000.000             | 72.000.000               |
| - Accumulated amortization                                       | 229         |             | (72.000.000)           | (72.000.000)             |
| <b>III. Investment property</b>                                  | <b>230</b>  | <b>V.12</b> | -                      | -                        |
| - Historical costs   | 231         |             | -                      | -                        |
| - Accumulated depreciation                                       | 232         |             | -                      | -                        |
| <b>IV. Long-term assets in process</b>                           | <b>240</b>  | <b>V.8</b>  | <b>113.724.677.165</b> | <b>105.923.501.023</b>   |
| 1. Long-term work-in-process                                     | 241         |             | 113.724.677.165        | 105.923.501.023          |
| 2. Construction-in-progress                                      | 242         |             | -                      | -                        |
| <b>V. Long-term investments</b>                                  | <b>250</b>  | <b>V.2</b>  | <b>283.702.481.168</b> | <b>283.702.481.168</b>   |
| 1. Investments in subsidiaries                                   | 251         |             | 297.832.468.000        | 297.832.468.000          |
| 2. Investments in joint ventures and associates                  | 252         |             | -                      | -                        |
| 3. Investments in other entities                                 | 253         |             | -                      | -                        |
| 4. Provisions for devaluation of long-term financial investments | 254         |             | (14.129.986.832)       | (14.129.986.832)         |
| 5. Held-to-maturity investments                                  | 255         |             | -                      | -                        |
| <b>VI. Other non-current assets</b>                              | <b>260</b>  |             | <b>158.990.358.656</b> | <b>157.613.635.595</b>   |
| 1. Long-term prepaid expenses                                    | 261         | V.13        | 2.426.741.392          | 2.455.999.231            |
| 2. Deferred income tax assets                                    | 262         |             | -                      | -                        |
| 3. Long-term components and spare parts and accessories          | 263         |             | -                      | -                        |
| 4. Other non-current assets                                      | 268         | V.14        | 156.563.617.264        | 155.157.636.364          |
| <b>TOTAL ASSETS</b>  | <b>270</b>  |             | <b>667.935.655.928</b> | <b>699.162.065.871</b>   |
| <b>ITEMS</b>   | <b>Code</b> | <b>Note</b> | <b>Ending balance</b>  | <b>Beginning balance</b> |
| <b>1</b>   | <b>2</b>    | <b>3</b>    | <b>4</b>               | <b>5</b>                 |
| <b>C- LIABILITIES</b>  | <b>300</b>  | <b>3</b>    | <b>151.274.395.642</b> | <b>188.283.708.583</b>   |
| <b>I. Current liabilities</b>                                    | <b>310</b>  |             | <b>85.527.459.570</b>  | <b>98.549.162.511</b>    |
| 1. Short-term trade payables                                     | 311         |             | 273.300.400            | 560.056.000              |
| 2. Short-term advances from customers                            | 312         | V.16        | 1.723.273.920          | -                        |
| 3. Taxes and other obligations payable to State Budget           | 313         |             | 1.020.690.912          | 7.384.883.921            |
| 4. Payables to employees   | 314         | V.17        | 799.736.551            | 454.106.106              |
| 5. Short-term accrued expenses                                   | 315         |             | 7.711.799.465          | 8.408.344.262            |
| 6. Short-term inter-company payables                             | 316         | V.18        | -                      | -                        |
| 7. Payable according to the progress of construction contracts   | 317         |             | -                      | -                        |
| 8. Short-term unearned revenue                                   | 318         |             | -                      | -                        |
| 9. Other short-term payables                                     | 319         |             | 23.693.697.420         | 17.702.449.670           |
| 10. Short-term borrowings and financial leases                   | 320         | V.19        | 46.631.856.000         | 56.231.856.000           |
| 11. Provisions for short-term payables                           | 321         | V.15        | -                      | -                        |
| 12. Bonus and welfare funds                                      | 322         |             | 3.673.104.902          | 7.807.466.552            |
| 13. Price stabilization fund                                     | 323         |             | -                      | -                        |
| 14. Trading Government bonds                                     | 324         |             | -                      | -                        |
| <b>II. Long-term liabilities</b>                                 | <b>330</b>  |             | <b>65.746.936.072</b>  | <b>89.734.546.072</b>    |
| 1. Long-term trade payables                                      | 331         |             | -                      | -                        |
| 2. Long-term prepayment from customers                           | 332         |             | -                      | -                        |
| 3. Long-term accrued expenses                                    | 333         |             | -                      | -                        |
| 4. Inter-company payables for operating capital                  | 334         |             | -                      | -                        |
| 5. Long-term inter-company payables                              | 335         |             | -                      | -                        |

**EXIM LAND CORPORATION**

Address: 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

4th quarter 2024

|   |            |             |                        |                        |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 6. Long-term unearned revenue                                     | 336        |             | -                      | -                      |
| 7. Other long-term payables                                       | 337        |             | 65.746.936.072         | 65.734.546.072         |
| 8. Long-term borrowing and financial leases                       | 338        |             | -                      | 24.000.000.000         |
| 9. Convertible bonds  | 339        | V.15        | -                      | -                      |
| 10. Preferred shares  | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Deferred income tax payable                                   | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Provisions for long-term payables                             | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Science and technology development funds                      | 343        |             | -                      | -                      |
| <b>D - OWNER'S EQUITY</b>   | <b>400</b> |             | <b>516.661.260.286</b> | <b>510.878.357.288</b> |
| <b>I. Owner's equity</b>  | <b>410</b> | <b>V.25</b> | <b>516.661.260.286</b> | <b>510.878.357.288</b> |
| 1. Capital  | 411        |             | 469.484.790.000        | 469.484.790.000        |
| - Ordinary shares carrying voting right                           | 411a       |             | 469.484.790.000        | 469.484.790.000        |
| - Preferred shares  | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Share premiums   | 412        |             | -                      | -                      |
| 3. Bond conversion option   | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Other sources of capital                                       | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Treasury stocks  | 415        |             | -                      | -                      |
| 6. Differences on asset revaluation                               | 416        | V.26        | -                      | -                      |
| 7. Foreign exchange differences                                   | 417        | V.27        | -                      | -                      |
| 8. Investment and development fund                                | 418        |             | 15.302.821.029         | 15.302.821.029         |
| 9. Business arrangement supporting fund                           | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Other funds   | 420        |             | 4.685.493.852          | 4.685.493.852          |
| 11. Retained earnings   | 421        |             | 27.188.155.405         | 21.405.252.407         |
| - Retained earnings accumulated to the end of the previous period | 421a       |             | 21.405.252.407         | 25.468.252.820         |
| - Retained earnings of the current period                         | 421b       |             | 5.782.902.998          | (4.063.000.413)        |
| 12. Construction investment fund                                  | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Other sources and funds</b>                                | <b>430</b> | <b>V.28</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Sources of expenditure   | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Fund to form fixed assets                                      | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY</b>                       | <b>440</b> |             | <b>667.935.655.928</b> | <b>699.162.065.871</b> |

Preparer/Chief accountant

Đinh Thị Nhài

Ho Chi Minh City, 17 January 2025

General Director



Lý Văn Nghĩa



**EXIM LAND CORPORATION**

Address: 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City

**FINANCIAL STATEMENTS**

4th quarter 2024

**INCOME STATEMENT**

4th quarter 2024

Unit: VND

| ITEMS                                  | Code | Note  | QUARTER 4       |                  | Accumulated from the beginning of the year to the end of the 4rd quarter |                 |
|--|------|-------|-----------------|------------------|--|-----------------|
|  |      |       | Year 2024       | Year 2023        | Year 2024  | Year 2023       |
|  |      |       | 4               | 5                | 6  | 7               |
| 1. Sales                               | 01   | VI.1  | 3.222.109.847   | 80.485.412.553   | 6.152.071.648  | 82.980.379.338  |
| 2. Sales deductions                    | 02   | VI.2  | -               | -                | -  | -               |
| 3. Net sales                           | 10   |       | 3.222.109.847   | 80.485.412.553   | 6.152.071.648  | 82.980.379.338  |
| 4. Cost of sales                       | 11   | VI.3  | 2.901.828.470   | 87.874.889.215   | 5.534.325.462  | 89.676.877.282  |
| 5. Gross profit                        | 20   |       | 320.281.377     | (7.389.476.662)  | 617.746.186  | (6.696.497.944) |
| 6. Financial income                    | 21   | VI.4  | 16.440          | 159.152          | 18.039.333.301   | 24.339.462.032  |
| 7. Financial expenses                  | 22   | VI.5  | 738.808.761     | 1.387.615.261    | 2.942.881.630  | 10.520.178.303  |
| In which: Loan interest expenses       | 23   |       | 703.627.396     | 1.907.939.059    | 2.807.630.134  | 7.655.626.991   |
| 8. Selling expenses                    | 25   | VI.8  | -               | -                | -  | -               |
| 9. General and administration expenses | 26   | VI.8  | 2.575.326.252   | 2.562.907.816    | 9.619.976.524  | 11.135.070.445  |
| 10. Net operating profit               | 30   |       | (2.993.837.196) | (11.339.840.587) | 6.094.221.333  | (4.012.284.660) |
| 11. Other income                       | 31   | VI.6  | -               | -                | -  | 143.369.035     |
| 12. Other expenses                     | 32   | VI.7  | 62.093.049      | -                | 311.318.335  | 179.278.131     |
| 13. Other profit                       | 40   |       | (62.093.049)    | -                | (311.318.335)  | (35.909.096)    |
| 14. Total accounting profit before tax | 50   |       | (3.055.930.245) | (11.339.840.587) | 5.782.902.998  | (4.048.193.756) |
| 15. Current income tax                 | 51   | VI.10 | -               | -                | -  | 14.806.657      |
| 16. Deferred income tax                | 52   | VI.11 | -               | -                | -  | -               |
| 17. Profit after tax                   | 60   |       | (3.055.930.245) | (11.339.840.587) | 5.782.902.998  | (4.063.000.413) |
| 18. Earning per share                  | 70   |       | -               | -                | -  | -               |
| 19. Diluted earning per share          | 71   |       | -               | -                | -  | -               |

Preparer/Chief accountant

Dinh Thị Nhài

Ho Chi Minh City, 17 January 2025

General Director



Lý Văn Nghĩa

**CASH FLOW STATEMENT**  
*(Direct method)*  
 4th quarter 2024

Unit: VND

| ITEMS  | Code | Note | Accumulated from the beginning of the year to the end of the 4th quarter year 2024 | Accumulated from the beginning of the year to the end of the 4th quarter year 2023 |
|--|------|------|--|--|
| 1  | 2    | 3    | 4  | 5  |
| <b>I. Cash flows from operating activities</b>                                   |      |      |  |  |
| 1. Gains from sales of goods and service provisions and other gains              | 01   |      | 78.798.259.816   | 3.022.071.218  |
| 2. Payments to suppliers   | 02   |      | (11.472.964.658)   | (7.332.645.453)  |
| 3. Payments to employees   | 03   |      | (4.798.809.654)  | (5.230.117.328)  |
| 4. Interests paid  | 04   |      | (2.990.030.134)  | (7.729.226.991)  |
| 5. Corporate income tax paid   | 05   |      | -  | (14.806.657)   |
| 6. Other cash inflows  | 06   |      | 96.126.015.292   | 77.959.658.105   |
| 7. Other cash outflows   | 07   |      | (39.571.149.004)   | (89.172.963.838)   |
| Net cash flows from operating activities   | 20   |      | 116.091.321.658  | (28.498.030.944)   |
| <b>II. Cash flows from investing activities</b>                                  |      |      |  |  |
| 1. Purchases and construction of fixed assets and other long-term assets         | 21   |      | (1.495.980.900)  | (626.636.364)  |
| 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets            | 22   |      | -  | 16.990.752.500   |
| 3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities           | 23   |      | (1.045.000.000)  | -  |
| 4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities       | 24   |      | -  | -  |
| 5. Investments into other entities   | 25   |      | (97.000.000.000)   | (180.000.000)  |
| 6. Withdrawals of investments in other entities                                  | 26   |      | 6.600.000.000  | 22.000.000.000   |
| 7. Interest earned, dividends and profits received                               | 27   |      | 10.351.958.301   | 3.031.340.319  |
| Net cash flows from investing activities   | 30   |      | (82.589.022.599)   | 41.215.456.455   |
| <b>III. Cash flows from financing activities</b>                                 |      |      |  |  |
| 1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners            | 31   |      | -  | -  |
| 2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued | 32   |      | -  | -  |
| 3. Receivables from borrowings   | 33   |      | 4.300.000.000  | 5.500.000.000  |
| 4. Repayment for loan principal  | 34   |      | (37.900.000.000)   | (15.700.000.000)   |
| 5. Payments for financial leased assets  | 35   |      | -  | -  |
| 6. Dividends and profit paid to the owners                                       | 36   |      | (53.125.000)   | (2.080.430.000)  |
| Net cash flows from financing activities   | 40   |      | (33.653.125.000)   | (12.280.430.000)   |
| Net cash flows during the period (50 = 20+30+40)                                 | 50   |      | (150.825.941)  | 436.995.511  |
| Beginning cash and cash equivalents  | 60   |      | 601.133.916  | 164.138.405  |
| Effects of fluctuations in foreign exchange rates                                | 61   |      |  |  |
| Ending cash and cash equivalents (70 = 50+60+61)                                 | 70   |      | 450.307.975  | 601.133.916  |

Ho Chi Minh City, 17 January 2025  
 General Director

Preparer/Chief accountant

*Dinh Thị Nhài*

Dinh Thị Nhài



Lý Văn Nghĩa



## I. Company information

Exim Land Corporation is a joint stock company established under the Enterprise Law of Vietnam under Business Registration Certificate No. 4103008092 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on October 11, 2007, and under the following amended Business Registration Certificates:

| Adjusted business registration certificate no | date of issue     |
|---|-------------------|
| 4103008092 - 1st adjustment                   | February 14, 2008 |
| 4103008092 - Second adjustment                | May 30, 2008      |
| 4103008092 - 3rd adjustment                   | June 25, 2009     |
| 0305323291 - 4th adjustment                   | February 2, 2010  |
| 0305323291 - 5th adjustment                   | March 30, 2010    |
| 0305323291 - 6th adjustment                   | October 14, 2011  |
| 0305323291 - 7th adjustment                   | May 18, 2015      |
| 0305323291 - 8th adjustment                   | January 26, 2018  |
| 0305323291 - 9th adjustment                   | October 25, 2019  |
| 0305323291 - 10th adjustment                  | May 30, 2023      |
| 0305323291 - 11th adjustment                  | January 8, 2024   |

The Company's main activity is real estate business; brokerage services, valuation, trading floor, auction consulting, advertising, real estate management; establish investment projects; investment - bidding consulting (except financial, accounting, and legal consulting); project management; demolition of works; leveling; Construction of civil, industrial, transportation, irrigation, water supply and drainage, electrical systems.

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

## Organizational structure

At December 31 year 2024, The company has four (4) subsidiaries:

| Company name                                   | Operating license | Business field                                 | Percentage owned by the company |
|--|-------------------|--|---------------------------------|
| ▶ HocMon Industrial Park and Urban Corporation | 0306122118        | Investment, real estate business, construction | 65,86%                          |
| ▶ Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company        | 0305349677        | Investment, real estate business, construction | 98,96%                          |
| ▶ Tie - EXim Investment Corporation            | 0311278495        | Real estate business                           | 99,85%                          |
| ▶ Exim Real Estate Investment Company Limited  | 0315332545        | Real estate business                           | 95,00%                          |

## II. APPLICABLE ACCOUNTING REGIME :

The Company applies Vietnamese accounting standards, Vietnam Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 53/2016/TT- BTC dated March 21, 2016 and circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in preparing and presenting financial statements.

## III. ACCOUNTING PERIOD, CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING :

### 1- Applicable form of accounting books

The Company's registered accounting book form is the General Journal.

### 2- Accounting year

The Company's accounting year begins on January 1 and ends on December 31.

### 3- Currency unit used in accounting

The company records accounting books in VND.

## IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES :

### 1. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, bank deposits, short-term investments with an original term of no more than three months, are highly liquid, and can be easily converted into other amounts. known currency and does not involve much risk of conversion into money.

### 2. Inventory

Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition and net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price of the inventory in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and estimated selling expenses.

The company applies the regular declaration method to account for inventory with the value determined by the purchase cost plus other directly related costs according to the specific actual method.

#### Provision for devaluation of inventory

Provision for devaluation of inventories is made for the expected value loss due to declines in value (due to depreciation, damage, poor quality, obsolescence, etc.) that may occur to the original source. materials, finished goods, and merchandise inventory owned by the Company based on reasonable evidence of impairment at the end of the accounting period.

Increase or decrease in the provision for devaluation of inventory is accounted for in the cost of goods sold during the period.

### 3. Accounts receivable

receivables are presented in the separate financial statements at the carrying amount of receivables from customers and other receivables after deducting provisions made for doubtful receivables.

Provision for doubtful debts represents the value of receivables that the Company does not expect to be able to collect at the end of the accounting period. Increase or decrease in reserve account balance is accounted for in corporate management expenses during the period.

For overdue receivables, the level of provisioning according to the guidance of Circular No. 48/2019/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on August 8, 2019 is as follows:

| <i>Time expired</i>                               | <i>Provision level</i> |
|---|------------------------|
| From over six (06) months to under one (01) year  | 30%                    |
| From one (01) year to less than two (02) years    | 50%                    |
| From two (02) years to less than three (03) years | 70%                    |
| Over three (03) years                             | 100%                   |

### 4. Fixed assets

Fixed assets are expressed at cost less accumulated depreciation.

The original cost of fixed assets includes the purchase price and costs directly related to putting the assets into operation as expected.

Costs of purchasing, upgrading and renewing fixed assets are recorded as an increase in the original cost of the asset and maintenance and repair costs are accounted for in separate business results when incurred.

When assets are sold or liquidated, the original cost and accumulated depreciation are written off and profits and losses arising from asset disposal are accounted for in the operating results.

### 5. Rent property

Determining whether an agreement is an asset lease agreement or not is based on the nature of that agreement at the time of inception by considering whether this agreement is tied to the use of a certain asset and includes include provisions on the right to use the property or not.

An asset lease is classified as a financial lease if, according to the asset lease contract, the lessor transfers most of the risks and benefits associated with ownership of the asset to the lessee. All other lease agreements are classified as operating leases.

Rental payments under operating lease contracts are accounted for in the period's operating results using the straight-line method over the term of the lease contract.

### 6. Depreciation and amortization

Depreciation and amortization of fixed assets are calculated using the straight-line method over the estimated useful life of the assets as follows:

|                               |         |       |
|-------------------------------|---------|-------|
| Houses, architectural objects | 16 - 25 | Years |
| Machinery and equipment       | 3 - 7   | Years |
| Means of transport            | 6 - 10  | Years |
| Office equipment              | 3       | Years |
| Other tangible fixed assets   | 4 - 5   | Years |



|                               |   |       |
|-------------------------------|---|-------|
| Computer software             | 3 | Years |
| Other intangible fixed assets | 4 | Years |

#### 7. Borrowing costs

Borrowing costs include loan interest and other costs incurred directly related to business loans.

Borrowing costs are accounted for as costs incurred during the period except for amounts capitalized as per the content of the next paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a specific asset that takes a sufficiently long period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as capital price of that asset.

#### 8. Upfront costs

Prepaid expenses include short-term prepaid expenses or long-term prepaid expenses on the separate balance sheet and are amortized over the period of the prepayment of the expense or the period of economic benefits, respectively, generated from these costs.

#### 9. Long-term financial investments

##### - Invest in subsidiaries

Investments in subsidiaries represent investments in businesses in which the Company holds over 50% of the voting rights and controls that business.

Investments in subsidiaries are reflected at cost less provision for investment devaluation.

##### - Invest in affiliated companies

Investments in associates in which the Company has significant influence are presented using the cost method. Profit distributions from accumulated net profits of affiliated companies after the date the Company has significant influence are allocated to the Company's operating results for the year. Other distributions are considered returns of investments and are subtracted from the investment value.

##### - Provision for devaluation of long-term financial investments

Provision for investment price reduction for long-term financial investments is made if the economic organization in which the Company is investing suffers a loss (except for planned losses that have been determined in the initial business plan), according to the provisions of Circular No. 48/2019/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on August 8, 2019. Accordingly, the level of provisioning is the difference between the actual capital contributions of the parties at the economic organization, economy and capital The real owner is multiplied (x) by the ratio of the enterprise's investment capital to the total actual capital contribution of the parties at the economic organization.

#### 10. Accounts payable and accrued expenses

Accounts payable and accruals are recognized for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

#### 11. Profit division

Net profit after corporate income tax can be distributed to shareholders after approval and after appropriation of funds according to the Company's Charter and provisions of Vietnamese law.

#### 12. Revenue recognition

Revenue is recognized when the Company is capable of receiving economic benefits that can be reliably determined. Revenue is determined at the fair value of the amounts received or receivable after deducting trade discounts, sales rebates and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

##### Sales revenue

Revenue from the sale of goods is recognized when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon delivery of the goods.

##### Revenue from service provision

When the contract outcome can be determined with certainty, revenue will be recognized based on the level of completion of the work. The level of completion of work is determined by the percentage of labor hours incurred up to the end of the accounting period over the total estimated labor hours for each contract.

If the contract outcome cannot be determined reliably, revenue will be recognized only to the recoverable extent of the recognized costs.

##### Interest

Revenue is recognized when interest arises on an accrual basis (taking into account the yield on the asset) unless recoverability is uncertain.

##### Dividends

Cash dividends are recognized as revenue when the Company's right to receive dividend payments is established. Stock dividends and bonus shares received are not recorded in the Company's revenue, but only the number of shares is updated.

#### **Rental money**

Income from property rental under operating lease contracts is accounted for in separate business results on a straight-line basis throughout the lease term.

### **13. Corporate income tax**

#### **Current corporate income tax**

Corporate income tax assets and corporate income tax liabilities for the current and prior accounting periods are determined by the amount expected to be paid to/recovered from the tax authorities, based on tax rates, rates and tax laws in effect until the end of the accounting period.

Current corporate income tax is recognized in the separate operating results except when the corporate income tax arises in relation to an item recognized directly in equity, in which case the corporate income tax arises. Current corporate income is also recorded directly in equity.

The Company may only offset current corporate income tax assets and current corporate income tax liabilities when the Company has a legal right to offset current corporate income tax assets against income taxes, current corporate income tax liabilities and the Company intends to settle current corporate income tax liabilities and current corporate income tax assets on a net basis.

The Company's tax reports will be subject to inspection by tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to different types of transactions can be interpreted in different ways, the tax amounts presented in separate financial statements may be subject to change at discretion, final decision of the tax authority.

#### **Deferred corporate income tax**

Deferred corporate income tax is determined on temporary differences at the balance sheet date between the corporate income tax base of assets and liabilities and their carrying amount, presented in separate financial statements.

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

- ▶ Deferred corporate income tax liabilities arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that does not affect accounting profit or taxable profit/loss, enterprise at the time of the transaction;
- ▶ Taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates and joint venture investments where the Company has the ability to control the timing of the reversal of the temporary difference and is certain The temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax assets are recognized for all deductible temporary differences, carry forward of unused tax losses and unused tax credits, when it is probable that future taxable profits will be available against which deductible differences, unused tax losses and unused tax credits can be utilized, except:

- ▶ A deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability from a transaction that does not affect accounting profit or corporate income tax profit/loss at the time of the transaction, transaction point.
- ▶ All temporary differences are deductible arising from investments in subsidiaries, associates and joint venture interests to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future, predictable and taxable profits from which the temporary difference can be utilized.

The carrying amount of deferred corporate income tax assets must be reviewed at the balance sheet date and the carrying amount of deferred corporate income tax assets must be reduced to the extent that it is probable that sufficient taxable profit to allow the benefit of part or all of the deferred tax assets to be utilised. Previously unrecognized deferred corporate income tax assets are reassessed at the balance sheet date and are recognized to the extent that it has become probable that sufficient taxable profit will allow the income tax assets to be utilised. Business postponement has not yet recorded this.

Deferred corporate income tax assets and deferred corporate income tax liabilities are determined at the tax rates expected to apply for the accounting period when the assets are recovered or the liability is settled, based on Tax rates and tax laws in effect at the end of the accounting period.

Deferred corporate income tax is recognized in the separate income statement, except when the corporate income tax arises in relation to an item recognized directly in equity, in which case, deferred corporate income tax is also recorded directly in equity.



The Company is only allowed to offset deferred corporate income tax assets and deferred corporate income tax liabilities when the Company has a legal right to offset current corporate income tax assets with income tax. current corporate income tax liabilities and deferred corporate income tax assets and deferred corporate income tax liabilities related to corporate income taxes administered by the same tax authority for the same entity taxable and the Company intends to pay applicable corporate income tax current corporate income tax liabilities and assets on a net basis.

**V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET:**

**01- CASH**

|                         | 31/12/2024         |  | 01/01/2024         |  | Unit: VND |
|-------------------------|--------------------|--|--------------------|--|-----------|
| Cash                    | 450.307.975        |  | 601.133.916        |  |           |
| Cash                    | 16.208.124         |  | 330.529            |  |           |
| Non-term bank deposits  | 434.099.851        |  | 600.803.387        |  |           |
| <b>Cash equivalents</b> | -                  |  | -                  |  |           |
| - Term Deposit          | -                  |  | -                  |  |           |
| <b>TOTAL</b>            | <u>450.307.975</u> |  | <u>601.133.916</u> |  |           |

**02- FINANCIAL INVESTMENTS**

|                        | 31/12/2024     |            |            | 01/01/2024     |            |            | Unit: VND |
|------------------------|----------------|------------|------------|----------------|------------|------------|-----------|
| a) Trading securities. | Original price | preventive | fair value | Original price | preventive | fair value |           |
| Other investments      | -              | -          | -          | -              | -          | -          |           |
| <b>TOTAL</b>           | <u>-</u>       | <u>-</u>   | <u>-</u>   | <u>-</u>       | <u>-</u>   | <u>-</u>   |           |

**b) Investment held until maturity.**

b1) Short term

|                                  | 31/12/2024           |  | 01/01/2024     |  | Unit: VND |
|----------------------------------|----------------------|--|----------------|--|-----------|
|                                  | Original price       |  | Original price |  |           |
| - Loans                          |                      |  |                |  |           |
| + Công ty CP Địa Ốc Sa Tra E Xim | 1.045.000.000        |  | -              |  |           |
| + Lâm Duy Tân                    | -                    |  | -              |  |           |
| <b>TOTAL</b>                     | <u>1.045.000.000</u> |  | <u>-</u>       |  |           |

b2) Long term

|                | 31/12/2024     |          |            | 01/01/2024     |          |            | Unit: VND |
|----------------|----------------|----------|------------|----------------|----------|------------|-----------|
|                | Original price | preventi | fair value | Original price | preven   | fair value |           |
| - Term Deposit | -              | -        | -          | -              | -        | -          |           |
| <b>TOTAL</b>   | <u>-</u>       | <u>-</u> | <u>-</u>   | <u>-</u>       | <u>-</u> | <u>-</u>   |           |

**c) Investing capital in other units**

+ Investments in subsidiaries

|  | 31/12/2024      |                 | 01/01/2024      |                 | Unit: VND |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|
|  | Original price  | preventive      | Original price  | preventive      |           |
| ► HocMon Industrial Park and Urban Corporation | 61.500.000.000  | (4.632.296.041) | 61.500.000.000  | (4.632.296.041) |           |
| ► Exim Real Estate Investment Company Limited  | 1.900.000.000   | -               | 1.900.000.000   | -               |           |
| ► Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company        | 132.173.084.000 |                 | 132.173.084.000 |                 |           |

|                                     |                        |                         |                        |                         |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| ► Tie - EXim Investment Corporation | <u>102.259.384.000</u> | <u>(9.497.690.791)</u>  | 102.259.384.000        | (9.497.690.791)         |
| <b>TOTAL</b>                        | <u>297.832.468.000</u> | <u>(14.129.986.832)</u> | <u>297.832.468.000</u> | <u>(14.129.986.832)</u> |

+ Invest capital in other units

Unit: VND

|                                    | 31/12/2024     |            | 01/01/2024     |            |
|------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                                    | Original price | preventive | Original price | preventive |
| + Ly Khuong Investment Corporation | -              | -          | -              | -          |
| <b>TOTAL</b>                       | <u>-</u>       | <u>-</u>   | <u>-</u>       | <u>-</u>   |

03- CUSTOMER RECEIVABLES

Unit: VND

|  | 31/12/2024             |   | 01/01/2024            |   |
|--|------------------------|---|-----------------------|---|
| <b>CUSTOMER RECEIVABLES</b>                                |                        |   |                       |   |
| + Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company                    | -                      | - | 68.200.000.000        | - |
| + Lien Lap Investment Business Real Estate Company Limited | 7.500.000.000          | - | 7.500.000.000         | - |
| + Lam Duy Tan  | 93.116.000.000         | - | -                     | - |
| + Other objects  | <u>100.528.120</u>     | - | <u>2.425.496.362</u>  | - |
| <b>Total</b>   | <u>100.716.528.120</u> | - | <u>78.125.496.362</u> | - |

Pay in advance to the seller

|   |                         |   |                         |   |
|---|-------------------------|---|-------------------------|---|
| + 584 Company                           | 23.123.909.200          | - | 23.123.909.200          | - |
| + RF IMF & EXP TRADE LIMITED            | -                       | - | -                       | - |
| + Construction Joint Stock Company No 5 | -                       | - | 4.000.000.000           | - |
| + Other objects                         | <u>2.351.000.000</u>    | - | <u>2.351.000.000</u>    | - |
| <b>Sum</b>                              | <u>25.474.909.200</u>   | - | <u>29.474.909.200</u>   | - |
| + Provision for doubtful debts          | <u>(25.334.909.200)</u> | - | <u>(25.334.909.200)</u> | - |
| <b>TOTAL</b>                            | <u>100.856.528.120</u>  | - | <u>82.265.496.362</u>   | - |

04- OTHER RECEIVABLES

Unit: VND

|   | 31/12/2024       |            | 01/01/2024            |            |
|---|------------------|------------|-----------------------|------------|
|   | Original price   | preventive | Original price        | preventive |
| <b>Short term</b>                       |                  |            |                       |            |
| Escrow                                  | <u>-</u>         | <u>-</u>   | <u>-</u>              | <u>-</u>   |
| Advance                                 | -                | -          | -                     | -          |
| + Ly Van Nghia                          | -                | -          | 33.400.000.000        | -          |
| + Khuong To Hue                         | -                | -          | 13.593.942.404        | -          |
| + Khuong To Nga                         | -                | -          | 8.200.000.000         | -          |
| + Other objects                         | <u>8.000.000</u> | -          | <u>8.000.000</u>      | -          |
| <b>Sum</b>                              | <u>8.000.000</u> | -          | <u>55.201.942.404</u> | -          |
| Other receivables                       | -                | -          | -                     | -          |
| + Nakyco company                        | -                | -          | 221.167.000           | -          |
| + Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company | -                | -          | 4.891.312.689         | -          |



EXIM LAND CORPORATION  
179EF Cach Mang Thang Tam, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City  
Explanation of financial statements for the fourth quarter of 2024

|  |                      |                        |                       |                        |
|--|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| + SAIGON TRADING GROUP<br>(SATRA)      | 2.000.000.000        | (500.000.000)          | 2.000.000.000         | (500.000.000)          |
| + Quach Moc tan                        | 1.750.000.000        | (1.750.000.000)        | 1.750.000.000         | (1.750.000.000)        |
| + Tie - EXim Investment<br>Corporation | -                    | -                      | 5.000.000             | -                      |
| + Other objects                        | 338.057.396          | (338.057.396)          | 338.057.396           | (338.057.396)          |
| <b>Sum</b>                             | <u>4.088.057.396</u> | <u>(2.588.057.396)</u> | <u>9.205.537.085</u>  | <u>(2.588.057.396)</u> |
| <b>Total</b>                           | <u>4.096.057.396</u> | <u>(2.588.057.396)</u> | <u>64.407.479.489</u> | <u>(2.588.057.396)</u> |

**Long term**

|              |                    |                    |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Escrow       | 905.000.000        | 905.000.000        |
| <b>Total</b> | <u>905.000.000</u> | <u>905.000.000</u> |

**08- LONG-TERM PRODUCTION AND BUSINESS COSTS IN PROGRESS**

|   | 31/12/2024             |            | 01/01/2024             |            |
|---|------------------------|------------|------------------------|------------|
|   | Original price         | preventive | Original price         | preventive |
| a. Inventory  | -                      | -          | -                      | -          |
| b. Unfinished production and business costs of District 9 project                         | 113.574.677.165        | -          | 105.818.501.023        | -          |
| c. Unfinished production and business costs of District 9 International Preschool Project | 150.000.000            | -          | 105.000.000            | -          |
| <b>TOTAL</b>  | <u>113.724.677.165</u> | <u>-</u>   | <u>105.923.501.023</u> | <u>-</u>   |

**09- TANGIBLE FIXED ASSETS**

|                                | Unit: VND                     |                         |                      |                    | Total                 |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
|                                | Houses, architectural objects | Machinery and equipment | Means of transport   | Other fixed assets |                       |
| <b>Original price</b>          |                               |                         |                      |                    |                       |
| Beginning balance              | 13.380.541.459                | 541.135.220             | 8.463.000.000        | 193.682.728        | 22.578.359.407        |
| Increase during the period     | -                             | -                       | -                    | -                  | -                     |
| Liquidation, sale              | -                             | -                       | -                    | -                  | -                     |
| Another reduction              | -                             | -                       | -                    | -                  | -                     |
| Closing balance                | <u>13.380.541.459</u>         | <u>541.135.220</u>      | <u>8.463.000.000</u> | <u>193.682.728</u> | <u>22.578.359.407</u> |
| <b>Depreciation value</b>      |                               |                         |                      |                    |                       |
| Beginning balance              | 10.035.406.079                | 541.135.220             | 5.500.950.000        | 169.472.394        | 16.246.963.693        |
| Depreciation during the period | 836.283.840                   | -                       | 846.300.000          | 24.210.334         | 1.706.794.174         |
| Liquidation, sale              | -                             | -                       | -                    | -                  | -                     |
| Another reduction              | -                             | -                       | -                    | -                  | -                     |
| Closing balance                | <u>10.871.689.919</u>         | <u>541.135.220</u>      | <u>6.347.250.000</u> | <u>193.682.728</u> | <u>17.953.757.867</u> |
| <b>Remaining value</b>         |                               |                         |                      |                    |                       |
| Beginning balance              | <u>3.345.135.380</u>          | <u>-</u>                | <u>2.962.050.000</u> | <u>24.210.334</u>  | <u>6.331.395.714</u>  |
| Closing balance                | <u>2.508.851.540</u>          | <u>-</u>                | <u>2.115.750.000</u> | <u>-</u>           | <u>4.624.601.540</u>  |

**10- INTANGIBLE FIXED ASSETS**

|                           | Unit: VND                     |                   |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|
|                           | Other intangible fixed assets | Total             |
| <b>Original price</b>     |                               |                   |
| Beginning balance         | 72.000.000                    | 72.000.000        |
| Another reduction         | -                             | -                 |
| Closing balance           | <u>72.000.000</u>             | <u>72.000.000</u> |
| <b>Depreciation value</b> |                               |                   |

EXIM LAND CORPORATION  
 179EF Cach Mang Thang Tam, Ward 5, District 3, Ho Chi Minh City  
 Explanation of financial statements for the fourth quarter of 2024

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Beginning balance           | 72.000.000        | 72.000.000        |
| Another reduction           | -                 | -                 |
| Deduction during the period | -                 | -                 |
| Closing balance             | <u>72.000.000</u> | <u>72.000.000</u> |

|                   |          |          |
|-------------------|----------|----------|
| Remaining value   |          |          |
| Beginning balance | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Closing balance   | <u>-</u> | <u>-</u> |

**13- PREPAID COSTS**

|                          | 31/12/2024                  | 01/01/2024                  | Unit: VND |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|
| a) Short term            | 16.041.665                  | -                           |           |
| b) Long term             | 12.385.979                  | 41.643.818                  |           |
| c) Other long-term costs | <u>2.414.355.413</u>        | <u>2.414.355.413</u>        |           |
| <b>TOTAL</b>             | <u><b>2.442.783.057</b></u> | <u><b>2.455.999.231</b></u> |           |

**15- LOANS AND FINANCE LEASES**

|                                      | 31/12/2024                   | During the year             |                              | 01/01/2024                   | Unit: VND |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------|
|                                      | Value                        | Increase                    | Decrease                     | Value                        |           |
| Short-term loans and finance leases  | 46.631.856.000               | 3.100.000.000               | 12.700.000.000               | 56.231.856.000               |           |
| Long-term loans and financial leases | -                            | -                           | 24.000.000.000               | <u>24.000.000.000</u>        |           |
| <b>TOTAL</b>                         | <u><b>46.631.856.000</b></u> | <u><b>3.100.000.000</b></u> | <u><b>36.700.000.000</b></u> | <u><b>80.231.856.000</b></u> |           |

**16- PAYABLE TO VENDOR**

|   | 31/12/2024                  |                             | 01/01/2024                |                           | Unit: VND |
|---|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
|   | Value                       | able to pay                 | Value                     | able to pay               |           |
| <b>Payable to vendor</b>  |                             |                             |                           |                           |           |
| + Construction Joint Stock Company No 5                           | -                           | -                           | -                         | -                         |           |
| + Hoa Dien Project Management And Design Construction Corporation | 150.000.000                 | 150.000.000                 | 150.000.000               | 150.000.000               |           |
| + Other objects   | <u>123.300.400</u>          | <u>123.300.400</u>          | <u>410.056.000</u>        | <u>410.056.000</u>        |           |
| <b>Sum</b>  | <u><b>273.300.400</b></u>   | <u><b>273.300.400</b></u>   | <u><b>560.056.000</b></u> | <u><b>560.056.000</b></u> |           |
| Advances from customers   |                             |                             |                           |                           |           |
| + Ly Khuong Investment Corporation                                | 1.723.273.920               | 1.723.273.920               | -                         | -                         |           |
| + Other objects   | -                           | -                           | -                         | -                         |           |
| <b>Sum</b>  | <u><b>1.723.273.920</b></u> | <u><b>1.723.273.920</b></u> | <u><b>-</b></u>           | <u><b>-</b></u>           |           |
| <b>TOTAL</b>  | <u><b>1.996.574.320</b></u> | <u><b>1.996.574.320</b></u> | <u><b>560.056.000</b></u> | <u><b>560.056.000</b></u> |           |

**17- TAXES AND OTHER OBLIGATIONS PAYABLE TO STATE BUDGET**

|                                  | 31/12/2024                  | Amount payable during the period | Amount paid/deducted during the period | 01/01/2024                  | Unit: VND |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|-----------|
| <b>Must pay</b>                  |                             |                                  |  |                             |           |
| Value Added Tax                  | -                           | 847.282.427                      | 8.060.650.176                          | 7.213.367.749               |           |
| Corporate income tax             | -                           | -                                | -                                      | -                           |           |
| Personal income tax              | 1.020.690.912               | 1.330.284.710                    | 481.109.970                            | 171.516.172                 |           |
| Fees, charges and other payables | -                           | 254.689.745                      | 254.689.745                            | -                           |           |
| <b>TOTAL</b>                     | <u><b>1.020.690.912</b></u> | <u><b>2.432.256.882</b></u>      | <u><b>8.796.449.891</b></u>            | <u><b>7.384.883.921</b></u> |           |



**18- ACCRUED EXPENSES PAYABLE**

Unit: VND

|                            | 31/12/2024                  | 01/01/2024                  |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Project costs must be paid | 7.535.599.465               | 7.561.522.444               |
| Must pay rent              | 176.200.000                 | 664.421.818                 |
| Interest                   | -                           | 182.400.000                 |
| <b>TOTAL</b>               | <b><u>7.711.799.465</u></b> | <b><u>8.408.344.262</u></b> |

**19- OTHER SHORT-TERM PAYABLES**

Unit: VND

|  | 31/12/2024                   | 01/01/2024                   |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>Short term</b>  |                              |                              |
| Trade Union fees   | 114.026.481                  | 54.835.876                   |
| Social insurance, Health insurance, Unemployment Insurance                   | -                            | -                            |
| Dividends payable  | 9.769.057.500                | 9.911.082.500                |
| Other payables   |                              |                              |
| + <i>EIV International Joint Stock Company</i>                               | -                            | 52.560.000                   |
| + <i>Ly Khuong Investment Corporation</i>                                    | 261.726.080                  | -                            |
| + <i>Company employees</i>   | 2.216.675.008                | -                            |
| + <i>Exim Real Estate Investment Company Limited</i>                         | 4.343.188.000                | 700.000.000                  |
| + <i>Remuneration of the Board of Directors and the Supervisory Board</i>    | -                            | 87.300.000                   |
| + <i>Other objects</i>   | 6.989.024.351                | 6.896.671.294                |
| <b>Sum</b>   | <b><u>13.810.613.439</u></b> | <b><u>7.736.531.294</u></b>  |
| <b>Total</b>   | <b><u>23.693.697.420</u></b> | <b><u>17.702.449.670</u></b> |
| <b>Long term</b>   |                              |                              |
| + Received investment cooperation from Tie - EXim Investment Corporation     | 22.144.000.000               | 22.144.000.000               |
| + Received investment cooperation from Sa Tra E Xim Land Joint Stock Company | 43.300.000.000               | 43.300.000.000               |
| + Receive deposit  | 302.936.072                  | 290.546.072                  |
| <b>Total</b>   | <b><u>65.746.936.072</u></b> | <b><u>65.734.546.072</u></b> |

**25- OWNER'S EQUITY**

- Increase or decrease equity

Unit: VND

|  | Capital                       | Investment and development fund | Other funds                 | Retained earnings            | Total                         |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Beginning balance  | 469.484.790.000               | 15.302.821.029                  | 4.685.493.852               | 21.405.252.407               | 510.878.357.288               |
| Profit after tax for the year                                      | -                             | -                               | -                           | 5.782.902.998                | 5.782.902.998                 |
| Fund appropriation during the year                                 | -                             | -                               | -                           | -                            | -                             |
| Deduction to bonus and welfare fund and executive board bonus fund | -                             | -                               | -                           | -                            | -                             |
| Use of funds during the year                                       | -                             | -                               | -                           | -                            | -                             |
| Collect corporate income tax from the previous year                | -                             | -                               | -                           | -                            | -                             |
| Dividend payment during the year                                   | -                             | -                               | -                           | -                            | -                             |
| <b>Ending balance</b>  | <b><u>469.484.790.000</u></b> | <b><u>15.302.821.029</u></b>    | <b><u>4.685.493.852</u></b> | <b><u>27.188.155.405</u></b> | <b><u>516.661.260.286</u></b> |

**- OWNER'S CONTRIBUTED CAPITAL**

Unit: VND

|                     | 31/12/2024        |                        |                | 01/01/2024        |                        |                |
|---------------------|-------------------|------------------------|----------------|-------------------|------------------------|----------------|
|                     | Number of shares  | Value                  | proportion     | Number of shares  | Value                  | proportion     |
| SAIGONTOURIST GROUP | 3.033.720         | 30.337.200.000         | 6,46%          | 3.033.720         | 30.337.200.000         | 6,46%          |
| LY VAN NGHIA        | 18.461.871        | 184.618.710.000        | 39,32%         | 18.461.871        | 184.618.710.000        | 39,32%         |
| KHUONG TO HUE       | 7.829.244         | 78.292.440.000         | 16,68%         | 7.829.244         | 78.292.440.000         | 16,68%         |
| OTHER SHAREHOLDER   | 17.623.644        | 176.236.440.000        | 37,54%         | 17.623.644        | 176.236.440.000        | 37,54%         |
| <b>TOTAL</b>        | <b>46.948.479</b> | <b>469.484.790.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>46.948.479</b> | <b>469.484.790.000</b> | <b>100,00%</b> |

**- share**

|   | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|------------|------------|
| Number of shares authorized to be issued      | 46.948.479 | 46.948.479 |
| Number of shares issued and fully contributed | 46.948.479 | 46.948.479 |
| Number of shares outstanding                  | 46.948.479 | 46.948.479 |

**VI. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT.**

**1- SALES (Code 01)**

Unit: VND

|                           | Q4/2024              | Q4/2023               |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Sales revenue             | 2.458.399.210        | -                     |
| Real estate sales revenue | -                    | -                     |
| Service provision revenue | 763.710.637          | 80.485.412.553        |
| Other revenue             | -                    | -                     |
| <b>TOTAL</b>              | <b>3.222.109.847</b> | <b>80.485.412.553</b> |

**3- COST OF SALES (Code 11)**

Unit: VND

|                             | Q4/2024              | Q4/2023               |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Cost of sales               | 2.331.560.321        | -                     |
| Cost of selling real estate | -                    | -                     |
| Cost of providing services  | 570.268.149          | 87.874.889.215        |
| Other operating costs       | -                    | -                     |
| <b>TOTAL</b>                | <b>2.901.828.470</b> | <b>87.874.889.215</b> |

**4- FINANCIAL INCOME (Code 21)**

Unit: VND

|  | Q4/2024       | Q4/2023        |
|--|---------------|----------------|
| Interest on bank deposits                        | 16.440        | 159.152        |
| Profits and dividends received during the period | -             | -              |
| Profit from investment transfer                  | -             | -              |
| Revenue from other financial activities          | -             | -              |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>16.440</b> | <b>159.152</b> |

**5- FINANCIAL EXPENSES (Code 22)**

Unit: VND

|  | Q4/2024            | Q4/2023              |
|--|--------------------|----------------------|
| Loan interest expenses                         | 703.627.396        | 1.907.939.059        |
| Long-term financial investment provision costs | -                  | (550.589.993)        |
| Other financial costs                          | 35.181.365         | 30.266.195           |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>738.808.761</b> | <b>1.387.615.261</b> |

**8- SELLING EXPENSES AND ADMINISTRATION EXPENSES**



Unit: VND

|                            | Q4/2024                     | Q4/2023                     |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| a) Administration expenses | 2.575.326.252               | 2.562.907.816               |
| b) Selling expenses        | -                           | -                           |
| <b>TOTAL</b>               | <b><u>2.575.326.252</u></b> | <b><u>2.562.907.816</u></b> |

**9- PRODUCTION AND BUSINESS COSTS BY FACTORS**

Unit: VND

|                                | Q4/2024                     | Q4/2023                     |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Cost of Labor                  | 1.558.877.170               | 1.548.644.535               |
| Outsourcing service costs      | 707.141.169                 | 331.005.293                 |
| Fixed asset depreciation costs | 284.379.500                 | 257.262.825                 |
| Taxes, fees, charges           | -                           | -                           |
| Financial contingency costs    | -                           | 150.000.000                 |
| Other costs                    | 24.928.413                  | 275.995.163                 |
| <b>TOTAL</b>                   | <b><u>2.575.326.252</u></b> | <b><u>2.562.907.816</u></b> |

**10- INCOME TAX (Code 51)**

The corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits.  
 Current income tax

Current corporate income tax payable is determined based on taxable income for the period. The Company's taxable income differs from income reported in the income statement because taxable income does not include items of taxable income or expenses that are deductible for tax purposes. other period and also does not include items that are not taxable or non-deductible for tax purposes. The Company's current corporate income tax payable is calculated according to the tax rate issued at the end of the accounting period.

Unit: VND

|   | Q4/2024                        | Q4/2023                         |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| Profit before tax   | <b>(3.055.930.245)</b>         | <b>(11.339.840.587)</b>         |
| Interest expenses not deductible according to regulation    | -                              | -                               |
| Non-deductible expenses according to regulations            | 311.318.335                    | 589.278.131                     |
| Depreciation expenses exceeding the regulated limit         | 686.300.004                    | 514.725.003                     |
| Profit/Loss from the previous quarter                       | 8.838.833.243                  | (10.575.697.279)                |
| Profit after tax (dividends, distributed profits)           | (15.321.249.000)               | (24.338.238.000)                |
| Loss carried forward from                                   | (86.737.473.661)               | (65.669.086.152)                |
| <b>Estimated taxable income for the period</b>              | <b><u>(95.278.201.324)</u></b> | <b><u>(110.818.858.884)</u></b> |
| Corporate income tax payable for the year                   | -                              | -                               |
| Corporate income tax payable at the beginning of the pe     | -                              | -                               |
| Corporate income tax paid during the period                 | -                              | -                               |
| <b>Corporate income tax payable at the end of the peric</b> | <b><u>-</u></b>                | <b><u>-</u></b>                 |

**VII. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CASH FLOW STATEMENT: LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**VIII. OTHER INFORMATION:**

1. Contingent liabilities, commitments, and other financial information
2. Events occurring after the end of the accounting period
3. Information about related parties
4. Presentation of assets, revenue, and business results by segment
5. Comparative information
6. Information about continuing operations
7. Other information:

**Preparer/Chief accountant**



**Đinh Thị Nhài**

**Ho Chi Minh City, 17 January 2025**

**General Director**



**Lý Văn Nghĩa**