



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, HCM City
Số/ No: 39/2025/CV-EXL

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: **Ông NGUYỄN HAI QUỲNH**

Person responsible for the information disclosure: **Mr NGUYỄN HAI QUỲNH**

Điện thoại (di động)/ Mobile phone: 0937468799

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

- **Báo cáo thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim/Annual Report 2024 of Exim Land Corporation**

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 28 tháng 3 năm 2025

March 28, 2025

Người thực hiện công bố thông tin

Person responsible for the information disclosure

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Legal representative



NGUYỄN HAI QUỲNH

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: 2025.03.28 15:56:01+07'00'

Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

CÔNG TY CP BĐS E XIM
EXIM LAND CORPORATION

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

Số/No: 01/BCTN.2025

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ho Chi Minh city, month 29 day 3 year 2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

/ANNUAL REPORT YEAR



Kính gửi/To: – QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM/ SHAREHOLDERS OF EXIM LAND CORPORATION
– ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC/ STATE SECURITIES COMMISSION

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

/ANNUAL REPORT YEAR

I. Thông tin chung/General information

1. Thông tin khái quát/General information

- Tên giao dịch/Trading name: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM/ EXIM LAND CORPORATION**
- Tên viết tắt/Abbreviation: **EXIMLAND CORP.**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/Business Registration Certificate No.:
- Vốn điều lệ/Charter capital: 469.484.790.000 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/Owner's capital: 469.484.790.000 VND
- Địa chỉ/Address: 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Quận 3, TP. HCM/179 EF Cach Mang Thang Tam, Ward 5, District 3, HCM City
- Số điện thoại/Telephone: (84-028) 6264 6726
- Số fax/Fax: (84-028) 6264 6724
- Website: www.eximland.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có)/Securities code (if any): **EXL**
- Quá trình hình thành và phát triển/Establishment and development process:

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (gọi tắt là “Công ty”/“Công ty Eximland”/“Eximland”) được thành lập với mục tiêu chính là hình thành và phát triển thương hiệu Eximland trên thị trường bất động sản của Việt Nam nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, từ khi thành lập đến nay, theo những bước thăng trầm của thị trường bất động sản, thương hiệu Eximland đã từng bước khẳng định vị thế bằng việc xây dựng chiến lược phát triển bền vững.

Exim Land Corporation (abbreviated as “Company”/ “Eximland Corp.”/ “Eximland”) was established with the main objective of forming and developing the Eximland brand in the real estate market of Vietnam in general and Ho Chi Minh City in particular. Since its establishment, following the ups and downs of the real estate market, the Eximland brand has gradually affirmed its position by building a sustainable development strategy.

Thực hiện chiến lược này, năm 2010, Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim đã đánh dấu bước chuyển mình đầu tiên với sự kiện nhận sáp nhập với Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Thành. Thông qua việc sáp nhập đó, Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim đã tập

trung được nguồn vốn và nguồn nhân lực từ hai đơn vị. Từ đó, không chỉ gia tăng số lượng các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư hoặc tham gia hợp tác đầu tư mà còn nâng cao hơn nữa chất lượng của các dự án nhằm phục vụ tốt hơn cho mọi đối tượng khách hàng.

Implementing this strategy, in 2010, Exim Land Corporation marked its first step of transformation with the event of merging with Dat Thanh Real Estate Joint Stock Company. Through that merger, Exim Land Corporation has concentrated capital and human resources from the two units. Since then, not only has the number of projects invested in the Company or participated in investment cooperation increased, but the quality of the projects has also been further improved to better serve all customers.

1.1 Công ty Cổ phần bất động sản E Xim trước khi sáp nhập/EXIM LAND CORPORATION before the merger:

✓ Lịch sử hình thành/ History of formation

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim được thành lập trên cơ sở hợp tác của các cổ đông sáng lập gồm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (EXIMBANK), Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (VDSC), Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Nhà Vui (NHÀVUI), Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn (SAIGONTOURIST) và Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX (SAVIMEX).

Exim Land Corporation was established on the basis of cooperation of founding shareholders including: Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank (EXIMBANK), Dragon Viet Securities Joint Stock Company (VDSC), Nha Vui Architecture and Construction Joint Stock Company (NHAVUI), Saigon Tourism Corporation (SAIGONTOURIST) and SAVIMEX Economic Cooperation and Import-Export Joint Stock Company (SAVIMEX).

✓ Đăng ký kinh doanh/ Business registration

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/10/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 25/06/2009.

Business registration certificate No. 4103008092 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, first registered on October 11, 2007; third change registered on June 25, 2009.

✓ Vốn điều lệ/ Charter capital: 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng)/ 300.000.000.000 VND (three hundred billion dong).

✓ Ngành nghề kinh doanh/ Business lines

Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Lập dự án đầu tư. Tư vấn đầu tư - đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Quản lý dự án. San lấp mặt bằng. Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

Real estate business. Brokerage, valuation, trading floor, consulting, auction, advertising, real estate management services. Investment project preparation. Investment consulting - bidding (except financial, accounting, legal consulting). Project management. Site leveling. Construction of civil, industrial, traffic, irrigation, water supply and drainage, electrical systems.

✓ *Hoạt động kinh doanh/ Business activities*

Trong giai đoạn 2008 – 2009, công ty chủ yếu đầu tư vào hai mảng kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính. Bên cạnh đó, công ty cũng đã chú trọng đầu tư cho các hoạt động dịch vụ: môi giới kinh doanh bất động sản; quản lý bất động sản; quảng cáo bất động sản; dịch vụ pháp lý về nhà đất; dịch vụ đấu giá; dịch vụ thẩm định giá; dịch vụ giám định.

During the period of 2008 - 2009, the company mainly invested in two areas: real estate business and financial investment. In addition, the company also focused on investing in service activities: real estate brokerage; real estate management; real estate advertising; real legal services; auction services; valuation services; appraisal services.

1.2 Công ty Cổ phần bất động sản E Xim sau khi sáp nhập với Công ty CP Bất động sản Đất Thành/EXIM LAND CORPORATION after merging with Dat Thanh Real Estate Joint Stock Company

Công ty cổ phần Bất động sản Đất Thành (“Citiland”) được thành lập vào ngày 12/5/2007 với mục đích tập trung phát triển dự án. Công ty chuyên thực hiện các dự án đầu tư với sản phẩm đầu ra là các căn hộ chung cư, các khu dân cư, khu thương mại có chất lượng cao về thiết kế cũng như các tiện ích công cộng.

Dat Thanh Real Estate Joint Stock Company (“Citiland”) was established on May 12, 2007, with the purpose of focusing on project development. The company specializes in implementing investment projects with output products being apartments, residential areas, commercial areas with high qualities in design as well as public utilities.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ Phần Bất động sản E Xim ngày 28/01/2010, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ Phần Bất động sản Đất Thành ngày 15/12/2009, Hợp đồng sáp nhập Công ty số 01/2009/HDSN ngày 30/12/2009 về việc sáp nhập Công ty Cổ Phần Bất động sản Đất Thành vào Công ty Cổ Phần Bất động sản E Xim.

According to the Resolution of the General Meeting of Shareholders of Exim Land Corporation dated January 28, 2010, the Resolution of the General Meeting of Shareholders of Dat Thanh Real Estate Joint Stock Company dated December 15, 2009, the Company Merger Contract No. 01/2009/HDSN dated December 30, 2009, on the merger of Dat Thanh Real Estate Joint Stock Company into Exim Land Corporation.

Sau khi nhận sáp nhập, vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Bất động sản E Xim đăng ký với cơ quan cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 600 tỷ đồng, bao gồm tổng cộng vốn điều lệ đăng ký hiện tại của hai công ty Eximland và Citiland (mỗi Công ty 300 tỷ đồng). Cổ phần của Công ty Cổ Phần Bất động sản Đất Thành (Citiland) sẽ được chuyển đổi thành cổ phần của Công ty Cổ Phần Bất động sản E Xim theo tỉ lệ 1:1 và không thay đổi về mệnh giá cũng như các loại cổ phần. Các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ Phần Bất động sản Đất Thành bao gồm cả cổ đông sáng lập và cổ đông thường sẽ trở thành cổ đông thường và sở hữu cổ phần tương ứng tại Công ty Cổ Phần Bất động sản E Xim, đồng thời được hưởng các quyền lợi, nghĩa vụ như các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ Phần Bất động sản E Xim.

After the merger, the charter capital of Exim Land Corporation registered with the business registration certificate issuing authority is 600 billion VND, including the total current registered charter capital of the two companies Eximland and Citiland (each company is 300 billion VND). Shares of Dat Thanh Real Estate Joint Stock Company (Citiland) will be converted into shares of Exim Land Corporation at a ratio of 1:1 and will not change the par value or types of shares. Existing shareholders of Dat Thanh Real Estate Joint Stock Company, including founding shareholders and ordinary shareholders, will become ordinary shareholders and own corresponding shares at Exim Land Corporation, and at the same time enjoy the same rights and obligations as existing shareholders of Exim Land Corporation.

Tháng 06/2010, Eximland tiến hành nộp hồ sơ đăng ký công ty đại chúng lên UBCK Nhà Nước và nhận được sự chấp thuận của UBCKNN tại văn bản số 1899/UBCK-QLPH ngày 22/06/2010.

In June 2010, Eximland submitted a public company registration application to the State Securities Commission and received approval from the State Securities Commission in Official Dispatch No. 1899/UBCK-QLPH dated June 22, 2010.

Chiến lược của công ty là mở rộng liên doanh liên kết, tập trung đầu tư, quản lý và khai thác các mặt bằng nhằm tạo nguồn quỹ nhà ở phục vụ cộng đồng dân cư với giá cả hợp lý.

The company's strategy is to expand joint ventures, focus on investing, managing and exploiting premises to create a source of housing funds to serve the community at reasonable prices.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Business lines and locations of the business:

– Ngành nghề kinh doanh/Business lines:

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà là nhà ở, khu dân cư, cao ốc văn phòng; Cho thuê văn phòng, mặt bằng, nhà xưởng. Hoạt động quản lý nhà, chung cư.

Main business lines: Real estate business, land use rights owned, used or rented. Details: Housing business is housing, residential areas, office buildings; Office, premises, factory rental. House and apartment management activities.

– Địa bàn kinh doanh/Location of business:

Công ty hoạt động chủ yếu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh - thành phố lớn nhất Việt Nam về quy mô dân số và là trung tâm kinh tế, giải trí, một trong hai trung tâm văn hóa và giáo dục quan trọng tại Việt Nam. Do đó, nhu cầu bảo vệ, giữ gìn vệ sinh môi trường, cảnh quan đô thị của người dân và doanh nghiệp sản xuất là rất lớn. Đây là tiền đề cho sự phát triển của Công ty cũng như cho sự phát triển bền vững của TP. Hồ Chí Minh.

The company operates mainly in Ho Chi Minh City - the largest city in Vietnam in terms of population and is the economic and entertainment center, one of the two important cultural and educational centers in Vietnam. Therefore, the need to protect and preserve the ecological environment and urban landscape of the people and manufacturing enterprises is very large. This is the premise for the development of the Company as well as for the sustainable development of Ho Chi Minh City.

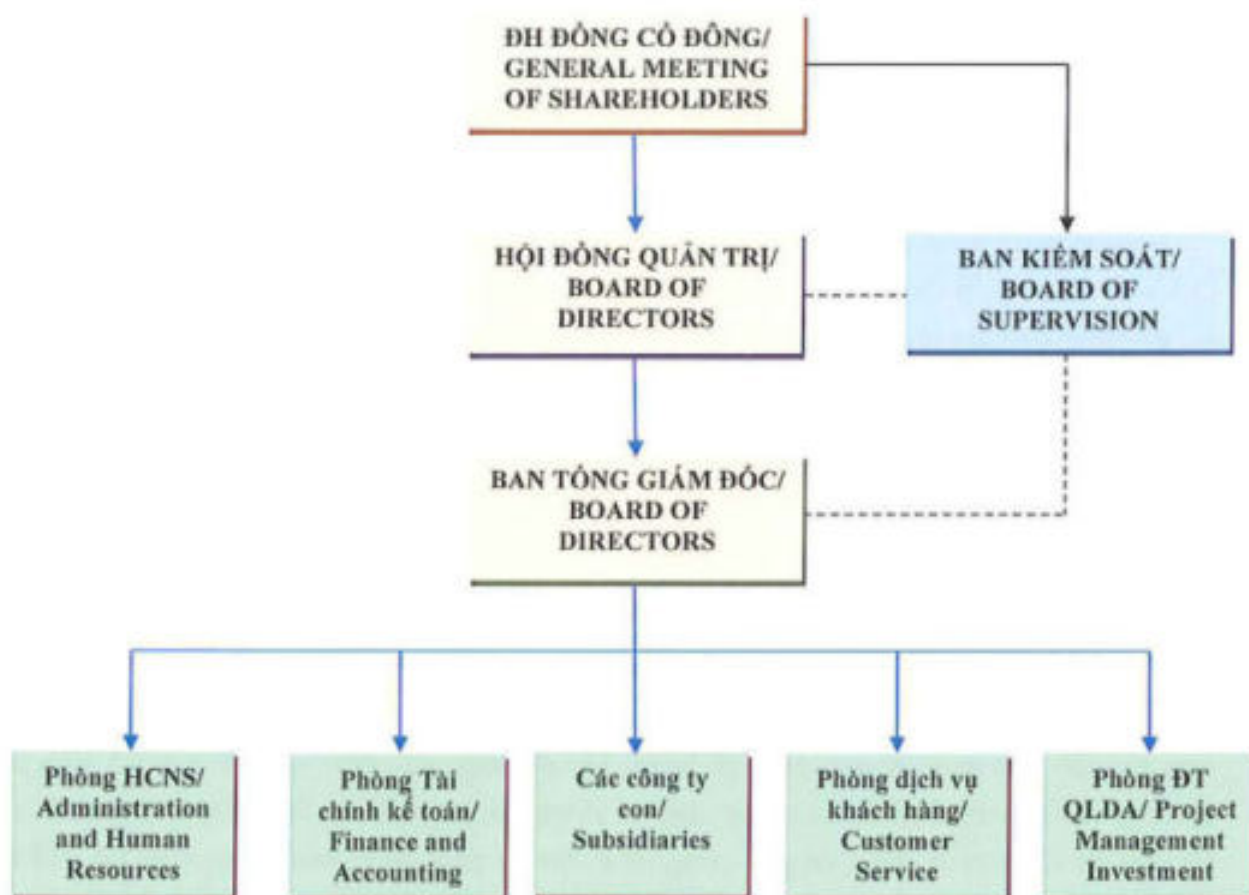
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ Information about governance model, business organization and managerial apparatus

3.1 Mô hình quản trị/ Management model:

Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động công ty theo điểm a, khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc.

Company management and operation organization model according to Point a, Clause 1, Article 137 of the Enterprise Law 2020: General Meeting of Shareholders, Board of Directors, Board of Supervisors and General Director.

3.2 Cơ cấu bộ máy quản lý/Management structure.



3.3 Các công ty con, công ty liên kết/Subsidiaries, associated companies:

Hiện nay Công ty Cổ Phần Bất Động Sản E xim đang đầu tư vốn với tỷ lệ sở hữu chiếm trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần phổ thông của các công ty sau đây:

Currently, Exim Land Corporation is investing capital with an ownership ratio of over 50% of the charter capital or total common shares of the following companies:

S T T/ N o	Tên công ty/ Company name	Địa chỉ/ Address	Lĩnh vực SXKD chính/ Main business and production areas	Vốn điều lệ/ Charter capital (triệu đồng/ million VND)	Vốn góp theo mệnh giá/ Capital contribution at par value (triệu đồng/ million VND)	Vốn đầu tư theo GT sổ sách/ Investment capital according to book value (triệu đồng/ million VND)	Tỷ lệ/ Proportion
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Tìe E xim/ Tìe Exim Investment Corporation	179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3,	Kinh doanh BĐS/ Real estate business	94.660	94.515,340	102.259,384	99,85%

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

2	Công ty TNHH Đầu tư BĐS E Xim/ <i>Exim Real Estate Investment Company Limited</i>	TP.HCM/ 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Ward 5, District 3, HCM City	Kinh doanh BĐS/ <i>Real estate business</i>	2.000	1.900	1.900	95,00%
3	Công ty Cổ Phần Đầu tư KCN Đô Thị Hóc Môn/ <i>HocMon Industrial Park - Urban Investment Joint Stock Company</i>		Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp/ <i>Investment, real estate business, construction</i>	93.375	61.500	61.500	65,86%
4	Công ty Cổ phần Địa Ốc Sa Tra E Xim/ <i>Satra E Xim Land Joint Stock Company</i>	163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	140.000	138.548,74	132.173,084	98,96%

4. Định hướng phát triển/Development orientations

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty / Main objectives of the Company.

Tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án hiện có để sớm thu hồi vốn, nhanh chóng tạo hiệu quả hoạt động của Công ty.

Focus on speeding up the implementation of existing projects to quickly recover capital and quickly create operational efficiency for the Company.

Tiếp tục tập trung tìm kiếm quỹ đất để phát triển các dự án phù hợp với xu thế của thị trường nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh được ổn định, liên tục và mang lại hiệu quả cao.

Continue to focus on finding land funds to develop projects that are in line with market trends to ensure stable, continuous and highly effective business operations.

Nâng cao chất lượng từng mặt hoạt động kinh doanh của công ty, củng cố bộ máy quản lý, nâng cao trình độ lao động để đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh. Cải thiện các quy trình, công nghệ trong tất cả hoạt động của Công ty để tiết giảm được chi phí đầu vào.

Improve the quality of each aspect of the company's business operations, strengthen the management apparatus, and improve labor skills to ensure business efficiency. Improve processes and technology in all operations of the Company to reduce input costs.

Đảm bảo hoàn thành các kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng Cổ đông đề ra. Nghiên cứu xây dựng phương án kinh doanh sản phẩm của Dự án phù hợp, tạo nền

tăng đẩy mạnh quảng bá, xây dựng thương hiệu cho Công ty Eximland trên thị trường Bất động sản.

Ensure the completion of production and business plans set forth by the General Meeting of Shareholders. Research and develop appropriate business plans for the Project's products, creating a foundation to promote and build the brand for Eximland Company in the Real Estate market.

Nâng cao chất lượng về quản lý dự án để quá trình thực hiện Dự án được đảm bảo tiến độ, đảm bảo chất lượng và giá thành sản phẩm phải có tính cạnh tranh, hợp lý với thị trường, làm khách hàng luôn hài lòng và tin tưởng.

Improve the quality of project management to ensure the progress of the project, ensure the quality and price of the product must be competitive, reasonable with the market, always making customers satisfied and confident.

4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn/Development strategies in medium and long term.

Giữ vững và phát triển quan hệ với các đối tác đang hợp tác đầu tư, đồng thời mở rộng hợp tác với các đối tác mới có năng lực và uy tín trên thị trường để phát triển các hoạt động đầu tư kinh doanh nhằm gia tăng hiệu quả kinh doanh và phát triển thương hiệu Eximland.

Maintain and develop relationships with current investment partners, while expanding cooperation with new partners with capacity and reputation in the market to develop business investment activities to increase business efficiency and develop the Eximland brand.

Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù hợp với nhu cầu của khách hàng.

Diversify in developing real estate products and services to suit customer needs.

Cơ cấu lại bộ máy quản lý và nhân sự theo chiến lược kinh doanh mới đảm bảo năng suất, hiệu quả và phát triển bền vững. Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh trên thị trường.

Restructuring the management and human resources according to the new business strategy to ensure productivity, efficiency and sustainable development. Regularly improving and supplementing resources in terms of management, land funds and financial potential to maintain and enhance competitive position in the market.

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/ Corporate objectives regarding corporate environment, society and community Sustainability.

a. Mục tiêu phát triển bền vững về môi trường/ Sustainable environmental development goals:

Tuân thủ tuyệt đối luật Bảo vệ Môi trường và các quy định chung của Nhà nước. Tập trung vào việc vận động và kêu gọi người lao động nâng cao ý thức trong việc bảo vệ và cải thiện môi trường tự nhiên, bằng cách giảm thiểu ô nhiễm và chất thải, thực hiện phân loại rác thải, tạo môi trường xanh nơi công sở. Trong quá trình phát triển dự án chú ý sử dụng các phương pháp xây dựng ít vật liệu độc hại hơn, yêu cầu bảo trì ít tốn kém tài nguyên hơn.

Strictly comply with the Law on Environmental Protection and general regulations of the State. Focus on mobilizing and calling on employees to raise awareness in protecting and improving the natural environment, by minimizing pollution and waste, classifying waste, creating a green environment in the workplace. During project development, pay attention to using construction methods with less toxic materials, requiring less resource-intensive maintenance.

b. Mục tiêu phát triển bền vững về xã hội và cộng đồng/ Sustainable development goals for society and community:

Tập trung vào việc cung cấp cơ sở vật chất về nhà ở cho các thế hệ tương với sản phẩm là bất động sản thương mại và nhà ở được thiết kế, xây dựng và vận hành theo cách giảm thiểu tác động môi trường, phát triển đa dạng các loại hình bất động sản theo hướng bền vững. Bên cạnh đó, phát triển thị trường vốn xanh cũng là một giải pháp cần thiết về mặt tài chính để hỗ trợ cho mục tiêu tăng trưởng xanh/phát triển bền vững. Hỗ trợ tạo ra các cộng đồng sống lành mạnh hơn nhờ các phương pháp xây dựng ít xâm phạm và gây ô nhiễm hơn, sử dụng ít vật liệu độc hại hơn, yêu cầu bảo trì ít tốn kém tài nguyên hơn và tạo ra các không gian sống thúc đẩy sức khỏe cho cả con người và môi trường xung quanh.

Social and community sustainability goals: Focus on providing housing for future generations with commercial and residential real estate products that are designed, built and operated in a way that minimizes environmental impacts, and develop a diverse range of real estate types in a sustainable manner. In addition, developing green capital markets is also a necessary financial solution to support the goal of green growth/sustainable development. Support the creation of healthier communities through construction methods that are less intrusive and polluting, use fewer toxic materials,

require less resource-intensive maintenance, and create living spaces that promote health for both people and the surrounding environment.

5. Các rủi ro/Risks:

5.1 Rủi ro về kinh tế/ Economic risks:

Năm 2024, kinh tế Việt Nam dần hồi phục nhưng vẫn bấp bênh, đối mặt với nhiều rủi ro và thách thức. Nền kinh tế nước ta có quy mô còn khiêm tốn nhưng độ mở lớn nên dễ bị tác động bởi những rủi ro, thách thức từ môi trường bên ngoài, các rủi ro tiềm ẩn từ môi trường chính trị - kinh tế thế giới vẫn còn hiện hữu và tiếp tục tác động tiêu cực lên triển vọng phục hồi tăng trưởng kinh tế của Việt Nam.

In 2024, Vietnam's economy will gradually recover but will still be unstable, facing many risks and challenges. Our country's economy is still modest in scale but highly open, so it is easily affected by risks and challenges from the external environment. Potential risks from the world's political and economic environment still exist and continue to negatively impact Vietnam's economic growth recovery prospects.

Sự phát triển của nền kinh tế có tác động lớn đến thị trường bất động sản, tuy nhiên, đến nay, các động thái hỗ trợ cho thị trường của Chính phủ chưa thật sự thiết thực và hiệu quả. Các quy định, chính sách về đất đai, bất động sản còn chồng chéo, thường xuyên điều chỉnh từ đó làm ảnh hưởng đến kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản nói chung và ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng.

The development of the economy has had a great impact on the real estate market, however, up to now, the Government's support measures for the market have not been practical and effective. Regulations and policies on land and real estate are still overlapping and frequently adjusted, thereby affecting the production and business plans of enterprises operating in the real estate sector in general and directly affecting the business activities of the Company in particular.

5.2 Rủi ro về pháp luật/ Legal risks:

Chính sách về đất đai, bất động sản ở Việt Nam chưa thực sự ổn định, một số quy định mới chưa tạo thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển. Việc ban hành Luật Kinh doanh bất động sản 2024 mới với những quy định chặt chẽ hơn là động thái tích cực nhằm đảm bảo tính minh bạch và bền vững cho thị trường. Tuy nhiên, những quy định mới về thu tiền đặt cọc, giảm mức thu trước khi bàn giao nhà ở đã làm khó khăn hơn cho doanh nghiệp trong việc huy động vốn. Điều này có thể làm chậm lại tiến độ các dự án, đặc biệt là tại các doanh nghiệp vừa và nhỏ, làm giảm nguồn cung nhà ở trên thị trường.

Land and real estate policies in Vietnam are not stable, and some new regulations have not created favorable conditions for the development of the real estate market. The promulgation of the new 2024 Law on Real Estate Business with stricter regulations is a positive move to ensure transparency and sustainability for the market. However, new regulations on deposit collection and reduction of collection levels before handover of houses have made it more difficult for businesses to mobilize capital. This can slow down the progress of projects, especially at small and medium enterprises, reducing the supply of housing in the market.

Ngoài ra, các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư dự án bất động sản còn nhiều khô, phức tạp, mất nhiều thời gian và chi phí. Một trong những thách thức lớn nhất của thị trường bất động sản vẫn là tình trạng “Dự án treo” và những vấn đề bất cập về pháp lý. Nhiều dự án chậm tiến độ, thậm chí bị “treo” quá nhiều năm, tình trạng này không chỉ làm mất lòng tin của người mua nhà mà còn gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến thanh khoản của thị trường, làm cho các doanh nghiệp lao đao vì nguồn vốn đầu tư bị ứ đọng, một số doanh nghiệp không trụ nổi đã lâm vào tình trạng phá sản, giải thể.

In addition, administrative procedures related to real estate project investment are still cumbersome, complicated, time-consuming and costly. One of the biggest challenges of the real estate market is still the situation of "suspended projects" and legal problems. Many projects are behind schedule, even "suspended" for many years, this situation not only makes home buyers lose confidence but also seriously affects market liquidity, causing businesses to struggle because of stagnant investment capital, some businesses cannot survive and have gone bankrupt and dissolved.

Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn nhiều bất cập, giá cả chưa phù hợp, dẫn đến việc đền bù hỗ trợ cho cá nhân và tổ chức gặp nhiều khó khăn. Đây là một trong những nguyên nhân gây chậm hoặc không thể triển khai được dự án dẫn đến lãng phí nguồn lực xã hội, kéo dài thời gian thu hồi vốn của chủ đầu tư.

Legal documents related to compensation and site clearance still have many shortcomings, prices are not suitable, leading to many difficulties in compensation and support for individuals and organizations. This is one of the reasons for delay or inability to implement projects, leading to waste of social resources, prolonging the time for investors to recover capital.

5.3 Các rủi ro đặc thù/ Specific Risk:

Bên cạnh các vấn đề nêu trên, các doanh nghiệp bất động sản còn phải đối mặt với những thách thức về việc tăng chi phí đầu vào như giá vật liệu xây dựng, giá nhân công, giá đất cùng với chi phí tài chính do vay tín dụng trong giá thành bất động sản còn cao,

trái phiếu doanh nghiệp bất động sản tiềm ẩn nhiều rủi ro, nguồn vốn vay tốt thì doanh nghiệp khó tiếp cận. Điều này ảnh hưởng đến khả năng triển khai dự án, ảnh hưởng đến giá nhà ở trên thị trường. Do đó việc giá nhà ở sẽ giảm trong ngắn hạn là điều khó xảy ra, ngược lại, giá nhà có thể sẽ tiếp tục duy trì ở mức cao hoặc thậm chí có xu hướng tăng thêm, từ đó, làm cho khả năng tiếp cận nhà ở của người dân càng thêm hạn chế, đặc biệt là những người thực sự có nhu cầu về nhà ở nhưng thu nhập chưa cao.

In addition to the above issues, real estate businesses also face challenges in increasing input costs such as construction material prices, labor prices, land prices, along with financial costs due to high credit borrowing in real estate prices, real estate corporate bonds with many potential risks, and good loan sources that are difficult for businesses to access. This affects the ability to implement projects and affects housing prices in the market. Therefore, it is unlikely that housing prices will decrease in the short term. On the contrary, housing prices may continue to remain high or even tend to increase, thereby further limiting people's access to housing, especially those who really need housing but have low incomes.

Các quy hoạch chậm được ban hành, chất lượng chưa cao, còn có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch; quy định về đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch, về xử lý trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch còn bất cập; quy trình điều chỉnh quy hoạch kéo dài.

The plans are slow to be issued, the quality is not high, there are still contradictions between the plans; the regulations on assessing the conformity of investment projects with the plans, on handling in case of contradictions between the plans are still inadequate; the planning adjustment process is prolonged.

Thủ tục đầu tư dự án còn phức tạp, kéo dài, thiếu liên thông, thống nhất, đồng bộ. Tiếp cận đất đai để triển khai mới các dự án bất động sản còn khó khăn. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại gặp vướng mắc do sự thay đổi của quy định pháp luật qua các thời kỳ, có nơi có cách hiểu khác nhau. Tình trạng chậm định giá đất diễn ra ở nhiều địa phương, là vướng mắc chính dẫn đến nhiều dự án bất động sản bị đình trệ.

Project investment procedures are still complicated, lengthy, lacking connectivity, unity, and synchronization. Access to land to implement new real estate projects is still difficult. Receiving the transfer of land use rights and changing the purpose of land use to implement commercial housing projects is facing difficulties due to changes in legal regulations over time, with different interpretations in some places. The slow land valuation situation occurring in many localities is the main obstacle leading to the stagnation of many real estate projects.

Nhiều dự án bất động sản chưa thực hiện được các thủ tục về đầu tư xây dựng do phải chờ cơ quan quản lý nhà nước rà soát pháp lý, định giá đất... Một số địa phương còn vi phạm pháp luật trong giải quyết thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng.... Cơ sở dữ liệu, thông tin về thị trường bất động sản chưa đồng bộ, đầy đủ. Việc quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản còn nhiều hạn chế.

Many real estate projects have not yet completed investment and construction procedures because they must wait for state management agencies to review legal issues and land valuations. Some localities still violate the law in handling investment, land, and construction procedures. The database and information on the real estate market are not yet synchronized and complete. The management of real estate service business activities still has many limitations.

II. Tình hình hoạt động trong năm/ Operations in the Year

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/Situation of production and business operations

1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/ Results of business operations in the year:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm như sau/ The results of production and business activities during the year are as follows:

Chỉ tiêu/ Target	Năm/Year 2023	Năm/Year 2024	Tỷ lệ tăng/ Increased rate (+), giảm/ reduce (-)
Tổng doanh thu/ Total revenue	82.980.379.338	6.152.071.648	-92,6%
Tổng nguồn vốn/ Total capital	699.162.065.871	667.935.655.928	-4,5%
Vốn chủ sở hữu/ Equity	510.878.357.288	516.661.260.286	1,1%
Doanh thu thuần/ Net revenue	82.980.379.338	6.152.071.648	-92,6%
Lợi nhuận trước thuế/ Profit before tax	(4.048.193.756)	5.782.902.998	242,9%
Lợi nhuận ròng/ Net profit	(4.063.000.413)	5.782.902.998	242,3%
Tỷ suất Lợi nhuận ròng /Doanh thu Net Profit Margin / Revenue	- 4,9%	94%	2019,8%
Tỷ suất Lợi nhuận ròng /Vốn chủ sở hữu Net Profit Margin / Equity	-0,8%	1,1%	240,7%

1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch/Implementation situation/actual progress against the plan:

Chỉ tiêu/Target	Thực hiện năm/Made year 2024	Kế hoạch năm/Year plan 2024	% đạt được so với kế hoạch/achieved compared to plan
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh/Profit from business activities	617.746.186	800.000.000	77,2%
Lợi nhuận khác/Other profits	(311.318.335)	0	
Lợi nhuận trước thuế/Profit before tax	5.782.902.998	2.755.000.000	209,9%
Lợi nhuận sau thuế/Profit after tax	5.782.902.998	2.755.000.000	209,9%

2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource**2.1 Danh sách Ban điều hành/List of the Board of Management:**

STT /No	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Năm sinh/ Year of birth	Tỷ lệ sở hữu cổ phần/ Share ownership ratio 31/12/2024
1	Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc/ General Director	1971	39,32%
2	Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Directors	1976	0%
3	Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Directors	1977	0%
4	Đinh Thị Nhài	Kế toán trưởng/ Chief Accountant	1985	0%

2.2 Những thay đổi trong ban điều hành/changes in the Board of Management:

Trong năm 2024, Công ty không có sự thay đổi về nhân sự trong ban điều hành/ In 2024, the Company will have no changes in personnel in the Board of Directors.

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên/ Number of staff

Công ty xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy – nhân sự theo tiêu chí tinh gọn, đảm bảo chuyên môn nghiệp vụ. Đội ngũ cán bộ, nhân viên Công ty được củng cố và phát triển về cả chất và lượng. Từng bộ phận và bản thân mỗi nhân viên không ngừng học tập và rèn

luyện, nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp. Tính đến 31/12/2024, tổng số cán bộ, nhân viên Công ty là 16 người, trong đó:

The Company builds a streamlined organizational structure and personnel to ensure professional expertise. The Company's staff is consolidated and developed in both quality and quantity. Each department and each employee constantly learn and practice, improving professional expertise and professional ethics. As of December 31, 2024, the total number of staff is 16, including:

- Đại học/University : 08 người/People
- Cao đẳng, trung cấp/College, secondary school : 01 người/People
- Khác/Other : 07 người/People

Công ty đảm bảo việc thực hiện đầy đủ các chế độ theo quy định của pháp luật đối với người lao động như: Tiền lương, các chế độ BHXH, BHYT, BHTN, tổ chức khám sức khỏe định kỳ. Ngoài ra, Công ty còn phối hợp với Công đoàn thực hiện tốt các chính sách phúc lợi khác theo đúng tinh thần thỏa ước lao động tập thể: tổ chức tham quan nghỉ mát, quan tâm hỗ trợ cán bộ, nhân viên Công ty trong các trường hợp hiếu, hi, có chế độ lương, thưởng phù hợp vào các ngày lễ lớn, kỷ niệm trong năm.

The Company ensures full implementation of the regimes prescribed by law for employees such as: Salary, social insurance, health insurance, unemployment insurance, organizing periodic health check-ups. In addition, the Company also coordinates with the Trade Union to well implement other welfare policies in accordance with the spirit of the collective labor agreement: organizing vacation tours, caring for and supporting the Company's officers and employees in cases of sadness, joy, having appropriate salary and bonus regimes on major holidays and anniversaries during the year.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/investment activities, project implementation

3.1 Tình hình thực hiện các dự án lớn/ Implementation status of major projects:

Một số dự án mà Công ty Eximland đã và đang tham gia đầu tư như/ *Some projects that Eximland Company has invested in are:*

3.1.1 Cao ốc Satra Eximland (163 Phan Đăng Lưu, Q. Phú Nhuận), do Công ty Satra Exim làm chủ đầu tư/ Satra Eximland Building (163 Phan Dang Luu, Phu Nhuan District), invested by Satra Exim Company.



- Tình trạng dự án: đã xây dựng xong và bàn giao đưa vào sử dụng từ cuối năm 2012, chủ đầu tư đã thực hiện xong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho 125/125 căn hộ/ *Project status: completed and handed over for use since the end of 2012, the investor has completed the issuance of house ownership certificates for 125/125 apartments.*
- Công ty Satra Exim đang sở hữu 05 tầng thương mại (đã được cấp sổ hồng) của Dự án này, các tầng thương mại này hiện đang cho Big C thuê, thời gian 12 năm (từ 2015-2026)/ *Satra Exim Company currently owns 05 commercial floors (with pink books) of this Project, these commercial floors are currently leased to Big C, for a period of 12 years (from 2015-2026)*

3.1.2 Cao ốc TOPLIFE TOWER – TIE EXIM (376 Điện Biên Phủ, Q.10) do Công ty Tie Exim làm chủ đầu tư/ TOPLIFE TOWER – TIE EXIM Building (376 Dien Bien Phu, District 10) invested by Tie Exim Company

- Quy mô dự án/ *Project scale: 1.109,4 m²*
- Công năng: Văn phòng và căn hộ thương mại/*Function: Office and commercial apartment.*
- Mật độ xây dựng/ *Construction density: 50%.*
- Hệ số sử dụng đất/ *Land use coefficient: 8*
- Số tầng/ *Number of floors: 16*



- Tình trạng pháp lý/ *Legal status:*
Khu đất hiện nay do Trung Tâm Khai Thác Quỹ Đất TP. HCM quản lý sau khi thu hồi khu đất từ Công ty cổ phần TIE theo quyết định số 3864/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 của Ủy Ban Nhân Dân TP. HCM.
The land is currently managed by the Ho Chi Minh City Land Fund Exploitation Center after recovering the land from TIE Joint Stock Company according to Decision No. 3864/QĐ-UBND dated October 15, 2020, of the Ho Chi Minh City People's Committee.

Để làm rõ vai trò chủ đầu tư của mình, Công ty CP Đầu Tư Tie Exim đã gửi văn bản cho Ủy ban nhân dân TP. HCM và các cơ quan ban ngành để báo cáo quá trình công ty đã đầu tư vào khu đất và đề nghị các cơ quan ban ngành xem xét vai trò chủ đầu tư dự án của Công ty CP Đầu Tư Tie Exim, hiện nay đang chờ phản hồi từ UBND thành phố.

To clarify its role as the investor, Tie Exim Investment Joint Stock Company has sent a document to the Ho Chi Minh City People's Committee and relevant agencies to report on the company's investment in the land and request that relevant agencies consider Tie Exim Investment Joint Stock Company's role as the project investor. It is currently awaiting a response from the City People's Committee.

3.1.3 Khu nhà ở Exim – Park Riverside, do Công ty Eximland làm chủ đầu tư/ Exim – Park Riverside residential area, invested by Eximland Company

a. Khu nhà ở thấp tầng/ Low-rise residential area:

- Vị trí: Dự án tọa lạc tại mặt tiền đường Bung Ông Thoàn, P. Phú Hữu, TP Thủ Đức TP.HCM, nằm tiếp giáp với sông Ông Nhiêu.
- *Location: The project is located on the frontage of Bung Ong Thoan Street, Phu Huu Ward, Thu Duc city, Ho Chi Minh City, adjacent to Ong Nhieu River.*



- Tình trạng pháp lý: Đã được cấp giấy CNQSDĐ cho 67.272,7 m² đất nhà ở thương mại và đã ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng 100% phần đất nhà ở TM cho Công ty Liên Lập.
- *Legal status: Has been granted a land use right certificate for 67,272.7 m² of commercial housing land and has signed a notarized contract to transfer 100% of the commercial housing land to Lien Lap Company.*
- Công tác thi công: Dự án đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật bao gồm: hệ thống giao thông nội vùng, hồ cảnh quan, công viên ven sông, hồ bơi và các dịch vụ tiện ích khác.
- *Construction work: The project has completed technical infrastructure including internal traffic system, landscape lake, riverside park, swimming pool and other utility services.*

b. Khu nhà ở xã hội tại P. Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP HCM/ Social housing area in Phu Huu Ward, Thu Duc city, HCM city.

- Vị trí: Khu đất thực hiện dự án nhà ở xã hội nằm trong quy hoạch tổng thể của khu dân cư ven sông Park Riverside tại P. Phú Hữu, TP. Thủ Đức, được thiết kế hiện đại hài hòa với phong cảnh thiên nhiên dọc theo dòng sông Ông Nhiêu với diện tích là 16.974 m².
- *Location: The land for the social housing project is in the master plan of the Park*

Riverside riverside residential area in Phu Huu Ward, Thu Duc City, with a modern design in harmony with the natural landscape along the Ong Nieu River with an area of 16,974 m².



– Quy mô của dự án/ *Project scale:*

- Diện tích/ *Area:* 16.974 m²
- Công năng: Chung cư kết hợp TMDV/
Function: Apartment combined with commercial services
- Mật độ xây dựng/ *Construction density:* 40%.
- Hệ số sử dụng đất/ *Land use coefficient:* 7,2
- Số tầng: 19 (02 tầng thương mại dịch vụ, 17 tầng căn hộ)/ *Number of floors: 19 (02 commercial service floors, 17 apartment floors).*

– *Tình trạng pháp lý: Công ty Eximland đã có văn bản xin điều chỉnh quyết định chấp thuận đầu tư: Bỏ mức trần giá bán căn hộ, điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án, tiến độ thực hiện Dự án, ... hồ sơ trước đây do Sở Xây dựng thụ lý và tham mưu cho UBND TP Hồ Chí Minh. Tuy nhiên do quá trình giải quyết hồ sơ quá lâu nên theo quy định mới hồ sơ đã được chuyển cho Sở Kế hoạch Đầu tư giải quyết theo Luật đầu tư. Sau một thời gian thụ lý hồ sơ và lấy ý kiến các Sở ban ngành có liên quan theo quy định, ngày 10/01/2023 Sở Quy hoạch – Kiến trúc có văn bản số 102/SQHKT-QHKT có ý kiến như sau: “...theo đó phương án quy hoạch của Công ty Eximland là phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc theo quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 nhưng chưa phù hợp với quy hoạch 1/2000 được duyệt.đề nghị Công ty liên hệ UBND Thành phố Thủ Đức để tiến hành rà soát và báo cáo cấp thẩm quyền xem xét điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000 cho phù hợp đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa các pháp lý quy hoạch xây dựng (tỷ lệ 1/2000 và 1/500) trước khi tiến hành thực hiện các bước tiếp theo cho Dự án”. Do đó, hiện nay hồ sơ xin điều chỉnh quyết định chấp thuận đầu tư của Dự án đang được UBND Thành phố Thủ Đức thụ lý. Được biết hiện nay Thành phố Thủ Đức đang hoàn thiện điều chỉnh quy hoạch chung và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, Công ty tiếp tục theo dõi, phối hợp hoàn thành việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo của dự án.*

– *Legal status: Eximland Company has submitted a document requesting to adjust the investment approval decision: Remove the ceiling price of apartments, adjust the total investment of the project, project implementation progress, ... the previous dossier was received by the Department of Construction and advised to the People's Committee of Ho Chi Minh City. However, due to the long processing time of the dossier, according to the new regulations, the dossier was transferred to the Department of Planning and Investment for settlement according to the Investment Law. After a period of receiving the dossier and consulting with relevant departments and branches according to regulations, on January 10, 2023, the Department of*

Planning and Architecture issued document No. 102/SQHKT-QHKTT with the following opinion: "...accordingly, the planning scheme of Eximland Company is consistent with the planning and architectural criteria according to the 1/500 master plan but is not consistent with the approved 1/2000 plan. The Company is requested to contact the Thu Duc City People's Committee to review and report to the competent authority to consider local adjustments to the 1/2000 plan to ensure consistency and synchronization between the legal construction planning (scale 1/2000 and 1/500) before taking the next steps for the Project". Therefore, the application for adjustment of the investment approval decision of the Project is currently being handled by the Thu Duc City People's Committee. It is known that Thu Duc City is currently completing the adjustment of the master plan and submitting it to the competent authority for appraisal and approval. The Company continues to monitor and coordinate to complete the adjustment of investment approval as a basis for implementing the next steps of the project.



3.1.4 Khu dân cư HOCIN (Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn), do Công ty CP Đầu Tư Khu công nghiệp Đô Thị Hóc Môn làm chủ đầu tư/ HOCIN Residential Area (Ba Diem Commune, Hoc Mon District), invested by Hocmon Industrial Park And Urban Corporation.

- Tổng diện tích quỹ đất/ Total land area: 38.348,90 m².
- Tình trạng pháp lý: Tập trung hoàn thiện pháp lý cho toàn bộ quỹ đất này. Đồng thời, do các thửa đất của Khu đất dự án vẫn còn "đa beo", nên Công ty cần thu mua thêm một số thửa đất để Khu đất được "liền ranh, liền thửa", thuận lợi cho việc triển khai Dự án về sau.
- Legal status: Focus on completing the legal procedures for the entire land fund. At the same time, because the land plots of the Project Land

are still "leopard skin", the Company needs to purchase some more land plots so that the Land Area is "contiguous, contiguous", convenient for the implementation of the Project later.

3.1.5 Khu đất tại Xã Hưng Long Huyện Bình Chánh TP.HCM, do Công ty Eximland đang quản lý/ Land in Hung Long Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City, managed by Eximland Company

- Tổng diện tích/ Total area: 11.021 m².
- Hiện nay công ty đang ủy thác cho cá nhân đầu tư Khu đất này theo Hợp đồng ủy thác đầu tư.

Currently, the company is entrusting an individual to invest in this land according to

the Investment Entrustment Contract.



- Hiện trạng khu đất hiện nay: Công ty đã chuyển đổi được 309 m² sang đất ở; phần diện tích còn lại 10.712 m² là đất lúa nước còn lại và đất trồng cây lâu năm, công ty đang tiếp tục thực hiện chuyển công năng sang đất ở cho phần diện tích còn lại.
- *Status of the land: The company has converted 309 m² into residential land; the remaining area of 10,712 m² is remaining rice land and perennial crop land, the company is continuing to convert the function to residential land for the remaining area.*
- Mục đích đầu tư: tích lũy quỹ đất để đầu tư dự án phù hợp hoặc nắm giữ chờ tăng giá.
- *Investment purpose: accumulate land funds to invest in suitable projects or hold for price increase.*

3.2 Các công ty con/ Subsidiaries:

✓ *Tình hình tài chính của các công ty con/ Financial situation of subsidiaries*

• **Công ty Cổ phần Đầu tư Tie E xim/ Tie Exim Investment Corporation**

Chỉ tiêu/Target	Năm/Year 2023	Năm/Year 2024	% tăng/increase (+)/giảm/reduce (-)
Tổng giá trị tài sản/ Total asset	85.264.236.898	87.157.897.645	2%
Doanh thu thuần/ Net revenue	1.143.636.364	-	-100%
Giá vốn hàng bán/ Cost of goods sold	623.699.000	-	-100%
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh/ Profit from business activities	519.937.364	-	-100%
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính/ Profit from financial activities	15.686	320.194.028	2041173%
Lợi nhuận khác/ Other profits	-	(87.389.000)	

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)*

Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	(214.457.723)	136.107.880	163%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	(214.457.723)	136.107.880	163%

• **Công ty TNHH Đầu tư BĐS E Xim/ Exim Real Estate Investment Company Limited**

Chỉ tiêu/Target	Năm/Year 2023	Năm/Year 2024	% tăng/increase (+)/giảm/reduce (-)
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	14.187.419.248	4.464.438.739	-68,53%
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính/ <i>Profit from financial activities</i>	1.470.931.695	4.754.214	-99,68%
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	(2.752.566.141)	(102.956.215)	96,26%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	(2.752.566.141)	(102.956.215)	96,26%

• **Công ty Cổ Phần Đầu tư KCN Đô Thị Hóc Môn/ Hocmon Industrial Park and Urban Corporation**

Chỉ tiêu/Target	Năm/Year 2023	Năm/Year 2024	% tăng/increase (+)/giảm/reduce (-)
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	87.041.742.508	87.335.888.310	0,34%
Giá vốn hàng bán/ <i>Cost of goods sold</i>		(737.577.055)	0,00%
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from business activities</i>		737.577.055	0,00%
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính/ <i>Profit from financial activities</i>	300.072.409	300.871.319	0,27%
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	(2.064.263)	(1.084.337)	47,47%
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit</i>	(13.240.090)	298.162.337	2351,97%

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

<i>before tax</i>			
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	(13.240.090)	227.659.557	1819,47%

• Công ty Cổ phần Địa Ốc Sa Tra E Xim/ *Satra E Xim Land Joint Stock Company*

Chỉ tiêu/Target	Năm/Year 2023	Năm/Year 2024	% tăng/increase (+)/giảm/reduce (-)
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	256.052.285.587	243.364.487.994	-4,96%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	24.060.000.000	26.216.220.000	8,96%
Giá vốn hàng bán/ <i>Cost of goods sold</i>	9.279.587.197	9.338.059.550	0,63%
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from business activities</i>	11.909.881.576	13.998.099.419	17,53%
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính/ <i>Profit from financial activities</i>	(1.283.341.540)	(7.826.785.781)	509,88%
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	(75.250.138)	(301.806.259)	301,07%
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	10.551.289.898	5.869.507.379	-44,37%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	8.365.211.330	4.162.247.270	-50,24%

4. Tình hình tài chính/Financial situation

4.1 Tình hình tài chính/Financial situation

Chỉ tiêu/Target	Năm/Year 2023	Năm/Year 2024	% tăng/increase (+)/giảm/reduce (-)
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	699.162.065.871	667.935.655.928	-4,5%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	82.980.379.338	6.152.071.648	-92,6%
Giá vốn hàng bán/ <i>Cost of</i>	89.676.877.282	5.534.325.462	-93,8%

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

<i>goods sold</i>			
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from business activities</i>	(6.696.497.944)	617.746.186	109,2%
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính/ <i>Profit from financial activities</i>	13.819.283.729	15.096.451.671	9,2%
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	(35.909.096)	(311.318.335)	767,0%
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	(4.048.193.756)	5.782.902.998	242,9%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	(4.063.000.413)	5.782.902.998	242,3%

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024/ Source: Audited separate financial statements for 2023, 2024)

➤ **Nguyên nhân tăng/giảm lợi nhuận/ Reasons for increase/decrease in profit:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 tăng 242,3 % so với năm 2023 chủ yếu là do các nguyên nhân chính sau: *Profit after corporate income tax in 2024 increased by 242.3% compared to 2023 mainly due to the following main reasons:*

Thứ nhất là do các dự án của Công ty còn đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên chưa có doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, doanh thu phát sinh trong năm 2024 chủ yếu là từ hoạt động cho thuê văn phòng, bán hàng hóa. *Firstly, because the Company's projects are still in the investment preparation stage, there is no revenue from real estate business activities. Revenue arising in 2024 is mainly from office leasing and sales of goods.*

Thứ hai là trong năm 2024 Công ty đã trả hết khoản vay tại Ngân hàng OCB, do đó chi phí lãi vay giảm dẫn đến chi phí tài chính giảm mạnh 72,03% so với năm 2023 trong khi doanh thu hoạt động tài chính năm 2024 chỉ giảm 25,9% so với năm 2023. Lợi nhuận công ty trong năm 2024 chủ yếu đến từ hoạt động tài chính. *Second, in 2024, the Company paid off the loan at OCB Bank, so interest expenses decreased, leading to a sharp decrease in financial expenses of 72.03% compared to 2023, while financial revenue in 2024 decreased by only 25.9% compared to 2023. The company's profit in 2024 mainly comes from financial activities.*

Thứ ba là do tỷ lệ giảm của giá vốn hàng bán cao hơn so với tỷ lệ giảm doanh thu dẫn đến lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 109,2 % so với cùng kỳ năm trước. *Thirdly, due to the higher decrease in the cost of goods sold compared to the*

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

decrease in revenue, gross profit from sales and service provision increased by 109.2% compared to the same period last year.

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/ Major financial indicators:

Chỉ tiêu/ Target	Năm/Year 2023	Năm/Year 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/Current ratio: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn/ Short term Asset/Short term debt)	1,47	1,24
+ Hệ số thanh toán nhanh/ Quick ratio (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)/ Short term Asset - Inventories/Short term debt)	1,47	1,22
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/Capital structure Ratio		
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản (Debt/Total assets ratio)	0,27	0,23
+ Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu (Debt/Owner's Equity ratio)	0,19	0,17
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio		
+ Vòng quay hàng tồn kho/ Inventory turnover: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân/ Cost of goods sold/Average inventory)	0,00	3,82
+ Vòng quay tổng tài Sản/Total asset turnover: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân / Net revenue/ Average Total Assets)	0,12	0,01
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Profitability ratio		
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần (%)/ Profit after tax/ Net revenue Ratio	-4,9%	94%
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (%)/ Profit after tax/ total capital Ratio	-0.8%	1,1%
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản (%)/ Profit after tax/ Total assets Ratio	-58%	86,6%
+ Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)/ Profit from business activities/ Net revenue Ratio	-807%	1004%

➤ **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio:**

Nhìn chung, chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2024 có sụt giảm so với năm 2023 tuy nhiên mức sụt giảm này không đáng kể, điều này cho thấy khả năng

thanh toán của Công ty trong hai năm qua tương đối ổn định. Nguyên nhân khả năng thanh toán hiện hành giảm là do nợ ngắn hạn và tài sản ngắn hạn đều giảm nhưng tốc độ giảm của nợ ngắn hạn thấp hơn tốc độ giảm của tài sản ngắn hạn. Cụ thể, năm 2024, khoản nợ ngắn hạn ghi nhận là 85,5 tỷ đồng, giảm 13,2% so với năm 2023, tài sản ngắn hạn ghi nhận là 105,9 tỷ đồng, giảm 26,7% so với năm 2023.

In general, the Company's solvency ratio in 2024 decreased compared to 2023, but this decrease was not significant, which shows that the Company's solvency ratio in the past two years has been relatively stable. The reason for the decrease in current solvency is that both short-term debt and short-term assets have decreased, but the decrease rate of short-term debt is lower than the decrease rate of short-term assets. Specifically, in 2024, short-term debt was recorded at VND 85.5 billion, down 13.2% compared to 2023, short-term assets were recorded at VND 105.9 billion, down 26.7% compared to 2023.

Hệ số thanh toán nhanh năm 2024 gần như không chênh lệch quá nhiều so với Hệ số thanh toán ngắn hạn. Nguyên nhân là do năm 2024 tỷ trọng hàng tồn kho trong cơ cấu tài sản ngắn hạn thấp.

The Quick Ratio in 2024 is almost not much different from the Current Ratio. The reason is that in 2024 the proportion of inventories in the structure of current assets is low.

➤ **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ Capital structure Ratio:**

Tổng nợ phải trả vào ngày 31/12/2024 ghi nhận 151,27 tỷ đồng, giảm 19,7% so với năm 2023, nguyên nhân chủ yếu do nợ ngắn hạn và nợ dài hạn trong năm đều giảm, trong đó nợ ngắn hạn giảm 13,2%, nợ dài hạn giảm 26,7% so với năm 2024.

Total liabilities as of December 31, 2024, were recorded at VND 151.27 billion, down 19.7% compared to 2023, mainly due to a decrease in short-term and long-term debt during the year, of which short-term debt decreased by 13.2% and long-term debt decreased by 26.7% compared to 2024.

Việc sụt giảm Tổng nợ cho thấy cơ cấu vốn của Công ty ngày càng lành mạnh hơn, cụ thể Hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 27% xuống còn 23% và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 19% xuống còn 17%.

The decrease in Total Debt shows that the Company's capital structure is becoming healthier, specifically the Debt/Total Assets Ratio decreased from 27% to 23% and the Debt/Equity Ratio decreased from 19% to 17%.

➤ **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio:**

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động có dấu hiệu tăng giảm ngược nhau. Vòng quay hàng tồn kho: tăng từ 0 vòng lên 3,82 vòng, nguyên nhân là vì trong năm 2024, Công ty nhập

khẩu hàng hóa để phân phối cho đối tác, cuối năm 2024 hàng tồn kho ghi nhận là 1,45 tỷ đồng, tăng 100% so với năm 2023. Vòng quay tổng tài sản: giảm từ 0,12 vòng xuống còn 0,01 vòng, nguyên nhân do năm 2024 doanh thu giảm làm vòng quay tổng tài sản trong năm cũng giảm.

Operating capacity indicators show signs of opposite increases and decreases. Inventory turnover: increased from 0 to 3.82, the reason being that in 2024, the Company imported goods for distribution to partners. At the end of 2024, the inventory was recorded at 1.45 billion VND, an increase of 100% compared to 2023. Total asset turnover: decreased from 0.12 to 0.01, the reason being that in 2024, revenue decreased, causing total asset turnover in the year to also decrease.

➤ **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Profitability ratio**

Trong năm 2024, mặc dù doanh thu thuần giảm so với năm 2023 là 76,8 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ giảm 92,6%, nhưng lợi nhuận trước thuế và sau thuế đều ghi nhận tăng với tỷ lệ tăng 242,3%. Nguyên nhân chủ yếu do chi phí tài chính giảm mạnh với số tiền là 7,57 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ giảm là 72% (do công ty trả hết khoản vay tại ngân hàng OCB) trong khi doanh thu hoạt động tài chính chỉ giảm 25,9%. Ngoài ra giá vốn hàng bán cũng giảm mạnh với tỷ lệ giảm là 93,8% dẫn đến tỷ lệ giảm giá vốn hàng bán cao hơn tỷ lệ giảm doanh thu.

In 2024, although net revenue decreased compared to 2023 by VND 76.8 billion, equivalent to a decrease of 92.6%, pre-tax and after-tax profits both recorded an increase of 242.3%. The main reason was a sharp decrease in financial expenses of VND 7.57 billion, equivalent to a decrease of 72% (due to the company paying off the loan at OCB bank) while financial revenue only decreased by 25.9%. In addition, the cost of goods sold also decreased sharply with a decrease of 93.8%, leading to a decrease in cost of goods sold higher than the decrease in revenue.

Các chỉ số ROS, ROE, ROA và Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần năm 2024 đều ghi nhận tăng hơn so với năm 2023. Chỉ số ROE của công ty khá thấp cho thấy Ban điều hành công ty sử dụng chưa hiệu quả đồng vốn của cổ đông, từ 1 đồng vốn bỏ ra chỉ tạo được 0,01 đồng lợi nhuận. Chỉ số ROA của công ty cho thấy với 1 đồng tài sản đầu tư ban đầu, công ty có thể tạo được ra 0,87 đồng lợi nhuận sau thuế. Chỉ số ROS năm 2024 rất cao, 94% chứng tỏ năm 2024 công ty quản lý chi phí tốt hơn năm 2023, từ 1 đồng doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ tạo ra được đến 0,94 đồng lợi nhuận sau thuế. Tuy nhiên khi xét đến chỉ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần năm 2024 ta thấy cứ 100 đồng doanh thu thuần sinh ra 10,04 đồng lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh. Do đó, mặc dù năm 2024 công ty có chỉ số ROS rất cao, tình hình hoạt động kinh doanh của công ty có

chuyển biến tích cực hơn so với năm 2023 nhưng xét về tổng thể Công ty vẫn đang hoạt động chưa thật sự hiệu quả ở mảng hoạt động kinh doanh chính, lợi nhuận của công ty trong năm 2024 chủ yếu đến từ hoạt động tài chính.

The ROS, ROE, ROA and Operating Profit/Net Revenue ratios in 2024 all recorded an increase compared to 2023. The company's ROE index is quite low, showing that the company's Board of Directors has not used shareholders' capital effectively, from 1 VND of capital invested, only 0.01 VND of profit was generated. The company's ROA index shows that with 1 VND of initial investment assets, the company can generate 0.87 VND of profit after tax. The ROS index in 2024 is very high, 94%, proving that in 2024, the company managed costs better than in 2023, from 1 VND of net revenue from sales and service provision, it generated up to 0.94 VND of profit after tax. However, when considering the Profit from Business Operations/Net Revenue in 2024, we see that every 100 VND of net revenue generates 10.04 VND of gross profit from business operations. Therefore, although the company has a very high ROS index in 2024, the company's business performance has changed more positively than in 2023, but overall, the company is still not operating effectively in the main business segment, the company's profit in 2024 mainly comes from financial activities.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/Shareholders structure, change in the owner's equity.

5.1 Cổ phần/ Shares:

- Tổng số cổ phần lưu hành/ Total number of outstanding shares: 46.948.479 cổ phần/ share.
- Mệnh giá/ Face value: 10.000 đồng /1 cổ phần/share.
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông/ Type of shares: common shares.
- Cổ phần chuyển nhượng tự do/ Freely transferable shares: 46.948.479 cổ phần/share.
- Cổ phần hạn chế chuyển nhượng/ Restricted transfer shares: 0 cổ phần/share.

5.2 Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure:

Cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí/ Shareholder configuration basis according to criteria	Số cổ phần/ Number of shares	Giá trị cổ phần/ Share value	Tỷ lệ/ Proportion
Cổ đông lớn và Cổ đông nhỏ/ Major Shareholders and Minor Shareholders			
Cổ đông lớn (từ 5% trở lên)/ Major shareholders (5% or more)	29.324.835	293.248.350.000	62,46%
Cổ đông nhỏ/ Minor Shareholders	17.623.644	176.236.440.000	37,54%
Tổng cộng/ Total	46.948.479	469.484.790.000	100,00%

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

Cổ đông tổ chức và Cổ đông cá nhân/ Institutional Shareholders and Individual Shareholders			
Cổ đông tổ chức/ <i>Institutional shareholders</i>	5.750.584	57.505.840.000	12,25%
Cổ đông cá nhân/ <i>Individual Shareholders</i>	41.197.895	411.978.950.000	87,75%
Tổng cộng/ Total	46.948.479	469.484.790.000	100,00%

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Change in the owner's equity:

Năm/ Year	Vốn điều lệ trước khi tăng/giảm vốn/ <i>Charter capital before capital increase/decrease</i> (VND)	Số vốn điều lệ tăng/giảm/ <i>Charter capital increase/decrease</i> (VND)	Vốn điều lệ sau khi tăng/giảm vốn/ <i>Charter capital after capital increase/decrease</i> (VND)	Hình thức và phương thức tăng/giảm vốn <i>Form and method of capital increase/decrease</i>
2010	300 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	300 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	600 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	Nhận sát nhập Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Thành/Received merger of Dat Thanh Real Estate Joint Stock Company.
2011	600 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	-146,560 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	453,440 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	Công ty chào bán thêm 16.500.000 cổ phần phổ thông nhưng chỉ bán được 1.844.000 cổ phần, còn 14.660.000 cổ phần không bán được nên phải giảm vốn điều lệ tương ứng/ The company offered an additional 16,500,000 common shares but only sold 1,844,000 shares, leaving 14,660,000 shares unsold, so the

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)*

Năm/ Year	Vốn điều lệ trước khi tăng/giảm vốn/ Charter capital before capital increase/decrease (VND)	Số vốn điều lệ tăng/giảm/ Charter capital increase/ decrease (VND)	Vốn điều lệ sau khi tăng/giảm vốn/ Charter capital after capital increase/ decrease (VND)	Hình thức và phương thức tăng/giảm vốn Form and method of capital increase/decrease
				<i>charter capital had to be reduced accordingly.</i>
2018	453,440 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	-35,600 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	417,840 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	Giảm vốn theo số vốn thực góp của các cổ đông/ <i>Reduce capital according to the actual capital contributed by shareholders.</i>
2019	417,840 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	25,0704 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	442,9104 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	Tăng vốn do chi trả cổ tức năm 2018 cho cổ đông bằng cổ phiếu/ <i>Capital increase due to 2018 dividend payment to shareholders in shares.</i>
2024	442,9104 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	26,57439 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	469,48479 tỷ đồng/ <i>billion VND</i>	Tăng vốn do chi trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông bằng cổ phiếu/ <i>Capital increased due to 2023 dividend payment to shareholders in shares.</i>

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*: Không có

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company

6.1 Chính sách liên quan đến người lao động/Policies related to employees

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/ *Number of employees, average wages of workers.*

✓ Số lượng lao động/ *Number of employees:* 16 người/ *People*

✓ Mức lương bình quân/ *Average salary:* 24.750.797 đồng/người/tháng/
VND/person/month.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe an toàn và phúc lợi của người lao động/*Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.*

Công ty phối hợp với ban chấp hành công đoàn tổ chức cho người lao động được khám sức khỏe mỗi năm 01 lần, tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát định kỳ mỗi năm 01 lần. Thường xuyên tổ chức thăm hỏi người lao động, gia đình người lao động khi có hiếu, hi, ốm đau. Có chế độ khen thưởng cho người lao động vào các dịp lễ, tết trong năm.

The company coordinates with the union executive board to organize health check-ups for employees once a year and organizes periodic vacations for employees once a year. Regularly visit employees and their families when there is a funeral, wedding, or illness. There is a reward system for employees on holidays, and New Year's Eve of the year.

c) Hoạt động đào tạo người lao động/*Employee training*

Người lao động được tham gia cập nhật kiến thức chuyên môn theo nhu cầu công việc của công ty.

Employees are encouraged to update their professional knowledge according to the company's work needs.

6.2 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ *Report on responsibility for local community.*

Công ty Cổ Phần Bất động sản E Xim luôn muốn xây dựng một thương hiệu lành mạnh, vì cộng đồng. Chính vì thế, Công ty luôn hướng đến các hoạt động xã hội như: tham gia một số phong trào do Liên đoàn lao động Quận 3 và các cấp chính quyền địa phương Quận 3, Quận 10, Thành phố Thủ Đức phát động, tham gia đóng góp hỗ trợ người nghèo.

Exim Land Corporation always wants to build a healthy brand for the community. Therefore, the Company always focuses on social activities such as: participating in a few movements launched by the Labor Federation of District 3 and local authorities of District 3, District 10, Thu Duc city participating in contributing to support the poor.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ Reports and assessments of the Board of Management.

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/Assessment of operating results

1.1 Đánh giá kết quả hoạt động/ Performance evaluation:

Trong năm 2024, Công ty đã cố gắng thực hiện kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2024 đề ra như sau/ *In 2024, the Company has tried to implement the plan according to the Resolution of the 2024 General Meeting of Shareholders as follows:*

Tập trung phối hợp làm việc với cơ quan chức năng có thẩm quyền sớm xem xét giải quyết thỏa đáng các kiến nghị đã được Công ty phản ánh liên quan đến dự án 376 Điện Biên Phủ, phường 11, quận 10 (TopLife Tower) tuy nhiên đến nay các cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa có phản hồi liên quan đến những kiến nghị của công ty; Tập trung công tác điều chỉnh văn bản chấp thuận đầu tư Dự án Nhà ở xã hội, phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, đến nay hồ sơ điều chỉnh chấp thuận đầu tư được Phòng kinh tế đầu tư của Thành Phố Thủ Đức thụ lý, xem xét để tham mưu cho Ủy ban nhân dân Tp.Thủ Đức trình UBND Tp Hồ Chí Minh xem xét; Thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất khu đất tại xã Long Hưng, huyện Bình Chánh làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo để đầu tư dự án có hiệu quả, đến nay chỉ chuyển đổi sang đất ở được 309 m², phần còn lại vẫn là đất lúa nước và đất trồng cây lâu năm.

Focus on coordinating with competent authorities to promptly consider and satisfactorily resolve the recommendations that the Company has reflected regarding the project at 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10 (TopLife Tower). However, to date, competent authorities have not yet responded to the company's recommendations; Focusing on adjusting the investment approval document for the Social Housing Project, Phu Huu Ward, Thu Duc city, up to now, the investment approval adjustment dossier has been accepted and reviewed by the Economic and Investment Department of Thu Duc City to advise the People's Committee of Thu Duc City to submit to the People's Committee of Ho Chi Minh City for consideration; Converting the land use purpose of the land in Long Hung Commune, Binh Chanh District as a basis for implementing the next steps for effective project investment, up to now, only 309 m² has been converted to residential land, the rest is still rice land and perennial crop land.

1.2 Những tiến bộ công ty đã đạt được/The Company's achievements.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty mặc dù lợi nhuận sau thuế vượt mức kế hoạch do Đại hội đồng Cổ đông năm 2024 đã đề ra nhưng nhìn chung vẫn chưa có sự đột phá, các dự án vẫn chưa thể triển khai, nguồn thu chủ yếu vẫn từ hoạt động cho thuê tài sản, Eximland sẽ cố gắng để đẩy mạnh tiến độ đầu tư trong những năm tới.

Although the Company's 2024 business results exceeded the plan set by the 2024 General Meeting of Shareholders, in general, there was no breakthrough, projects could not be implemented, the main source of revenue was still from asset leasing activities, Eximland will try to accelerate investment progress in the coming years.

2. Phân tích tình hình tài chính/ Financial analysis

2.1 Tình hình tài sản/ Asset situation:

Chỉ tiêu/ Target	Năm/Year 2023	Tỷ trọng/ Density	Năm/Year 2024	Tỷ trọng/ Density	% tăng/ increase (+)/giảm/ reduce (-)
Tài sản ngắn hạn/ <i>Short-term assets</i>	144.686.052.371	20,7%	105.988.537.399	15,9%	-26,7%
Tài sản dài hạn/ <i>Long-term assets</i>	554.476.013.500	79,3%	561.947.118.529	84,1%	1,3%
Tổng tài sản/ Total assets	699.162.065.871	100,0%	667.935.655.928	100,0%	-4,5%

Kết thúc năm 2024, tổng tài sản của Công ty là 667,935 tỷ đồng, giảm hơn 4,5% so với năm 2023.

By the end of 2024, the Company's total assets were VND 667,935 billion, down more than 4.5% compared to 2023.

Tài sản dài hạn năm 2024 ghi nhận là 561,947 tỷ đồng chiếm 84,1%, tăng 1,3% so với năm 2023, chủ yếu là do tăng Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Tài sản ngắn hạn năm 2024 ghi nhận là 105,988 tỷ đồng chiếm 15,9%, giảm 26,7% so với năm 2023, chủ yếu là do giảm khoản phải thu ngắn hạn từ việc thu hồi tiền tạm ứng, tiền cho mượn, tiền phải thu khách hàng

Long-term assets in 2024 were recorded at VND 561,947 billion, accounting for 84.1%, an increase of 1.3% compared to 2023, mainly due to the increase in long-term unfinished production and business costs of the Social Housing Project in Phu Huu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City during the investment preparation phase. Short-term assets in 2024 were recorded at VND 105,988 billion, accounting for 15.9%, a decrease of 26.7% compared to 2023, mainly due to a decrease in short-term receivables from the recovery of advances, loans, receivables from customers, etc.

2.2 Tình hình nợ phải trả/ Debt situation:

Chỉ tiêu/ Target	Năm/Year 2023	Tỷ trọng/ Density	Năm/Year 2024	Tỷ trọng/ Density	% tăng/ increase (+)/giảm/ reduce (-)
Nợ ngắn hạn/ Short-term debt	98.549.162.511	52,3%	85.527.459.570	56,5%	-13,2%
Nợ dài hạn/ Long-term debt	89.734.546.072	47,7%	65.746.936.072	43,5%	-26,7%
Tổng nợ/ Total debt	188.283.708.583	100,0%	151.274.395.642	100,0%	-19,7%

Kết thúc năm 2024, tổng nợ của công ty là 151,274 tỷ đồng, giảm 19,7% so với năm 2023. Năm 2024, nợ ngắn hạn ghi nhận là 85,527 tỷ đồng chiếm 56,5% trên tổng nợ, giảm hơn 13,2% so với năm 2023 do công ty nộp khoản tiền thuế GTGT từ việc chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho công ty con; nợ dài hạn ghi nhận là 65,746 tỷ đồng chiếm 43,5% trên tổng nợ, giảm 26,7% so với năm 2023, chủ yếu là do công ty trả hết khoản vay cho ngân hàng OCB khi chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho công ty con.

By the end of 2024, the company's total debt was VND 151,274 billion, down 19.7% compared to 2023. In 2024, short-term debt was recorded at VND 85,527 billion, accounting for 56.5% of total debt, down more than 13.2% compared to 2023 due to the company paying VAT from the transfer of investment real estate to its subsidiary; long-term debt was recorded at VND 65,746 billion, accounting for 43.5% of total debt, down 26.7% compared to 2023, mainly due to the company paying off the loan to OCB bank when transferring investment real estate to its subsidiary.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/Improvements in organizational structure, policies, and management.

Tiếp tục điều chỉnh, sửa đổi bổ sung Quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty và Các công ty con. Trong đó nêu rõ trách nhiệm cá nhân của các thành viên và nâng cao vai trò trách nhiệm của người phụ trách trong quản lý điều hành.

Continue to adjust and amend the Regulations on organization and operation of the Company and its subsidiaries. This clearly states the personal responsibilities of members and enhances the role and responsibility of the person in charge in management and operation.

Phân công rõ trách nhiệm hoặc có sự ủy quyền cụ thể cho các cấp quản lý: các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và Giám đốc/trưởng các bộ phận để làm cho bộ máy được chủ động trong công việc.

Clearly assign responsibilities or have specific authorization for management levels: Deputy General Directors, Chief Accountants and Directors/Heads of departments to make the apparatus proactive in work.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/Development plans in future

Tiếp tục tập trung phối hợp làm việc với cơ quan chức năng có thẩm quyền sớm xem xét giải quyết thỏa đáng các kiến nghị đã được Công ty phản ánh liên quan đến dự án 376 Điện Biên Phủ, phường 11, quận 10 (TopLife Tower).

Continue to focus on coordinating with competent authorities to promptly consider and satisfactorily resolve the recommendations that the Company has reflected regarding the project at 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10 (TopLife Tower).

Tiếp tục tập trung công tác điều chỉnh văn bản chấp thuận đầu tư Dự án Nhà ở xã hội, phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh.

Continue to focus on adjusting the investment approval document for the Social Housing Project, Phu Huu Ward, Thu Duc city, Ho Chi Minh City.

Tiếp tục thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng Khu đất 11.021 m² tại Hưng Long, Bình Chánh sang đất ở. Tiếp tục thương thảo với các hộ dân liền kề để nhận chuyển nhượng thêm quỹ đất lân cận nhằm mở rộng diện tích khu đất thuận tiện cho việc đầu tư phát triển dự án trong tương lai.

Continue to convert the land use purpose of 11,021 m² in Hung Long, Binh Chanh to residential land. Continue to negotiate with neighboring households to receive the transfer of additional neighboring land funds to expand the land area to facilitate future project investment and development.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán/ Board of Directors' explanation of the audit opinion.

Tại Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản E xim đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, kiểm toán viên đã nêu kiến kiểm toán ngoại trừ, cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ được trình bày tại mục 1 phần VI của Báo cáo. Đối với các ý kiến ngoại trừ này chúng tôi xin giải trình như sau:

In the 2024 Financial Statement of Exim Land Corporation audited by A&C Auditing and Consulting Co., Ltd, the auditor has expressed an exceptional audit opinion, the basis of the exceptional audit opinion is presented in Section 1, Part VI of the Report. Regarding these exceptional opinions, we would like to explain as follows:

a. Đối với ý kiến về việc: “Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp liên quan đến việc đánh giá tính hợp lý của số dự phòng đã được trích lập đối với khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim. ...

Với các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi chưa đánh giá được khả năng Tie - Exim sẽ được giao đất để tiếp tục thực hiện Dự án”/ Regarding the opinion on: “We have not yet collected sufficient and appropriate audit evidence related to the assessment of the reasonableness of the provision made for the Company's investment in Tie - Exim Investment Corporation. ... With the current documents and information, we have not yet assessed the possibility that Tie - Exim will be allocated land to continue implementing the Project”.

Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim (sau đây gọi tắt là “Tie - Exim”) làm chủ đầu tư. Hiện nay, Công ty Eximland đang là cổ đông lớn của Công ty Tie - Exim với tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ là 99,85% tổng số cổ phần của Tie - Exim.

The Commercial - Service - Office and Apartment Complex Project at 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City is invested by Tie - Exim Investment Corporation (hereinafter referred to as “Tie - Exim”). Currently, Eximland Company is a major shareholder of Tie - Exim Company with a holding ratio of 99.85% of total shares of Tie - Exim.

Ngày 10/12/2015, Tie - Exim đã được UBND TP.HCM chấp thuận đầu tư dự án Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và căn hộ tại 376 đường Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10 theo quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 và Công ty Tie - Exim đã triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện Dự án theo chủ trương đã được UBND TP.HCM phê duyệt.

On December 10, 2015, Tie - Exim was approved by the Ho Chi Minh City People's Committee to invest in the project of Trade - Service - Office and Apartment Center at 376 Dien Bien Phu Street, Ward 11, District 10 according to Decision No. 6861/QĐ-UBND dated December 10, 2015 and Tie - Exim Company has implemented legal procedures to implement the Project according to the policy approved by the Ho Chi Minh City People's Committee.

Với vai trò là Chủ đầu tư hợp pháp của Dự án, để thực hiện được Dự án này, Công ty Tie - Exim và Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP.HCM đã ký kết Thỏa thuận ký quỹ số 16/TTKQ ngày 05/9/2016 về việc thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tại 376 đường Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10 theo đúng quy định hiện hành (với số tiền ký quỹ là 6.593.580.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm chín mươi ba triệu, năm trăm tám mươi ngàn đồng) và hiện nay số tiền ký quỹ này vẫn được Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP.HCM quản lý) và Thỏa thuận ký quỹ số 22A/TTKQ-2017 ngày 06/6/2017 để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư cho Dự án Khu trung tâm thương mại – dịch vụ - văn phòng và căn hộ - số 376 đường Điện Biên Phủ P.11 Q.10 TP.HCM.

As the legal Investor of the Project, to implement this Project, Tie - Exim Company and the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City signed the Deposit Agreement No. 16/TTKQ dated September 5, 2016 on the deposit agreement to ensure the implementation of the investment project at 376 Dien Bien Phu Street, Ward 11, District

10 in accordance with current regulations (with the deposit amount of VND 6,593,580,000 (Six billion five hundred ninety-three million, five hundred eighty thousand VND) and currently this deposit amount is still managed by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City) and Deposit Agreement No. 22A/TTKQ-2017 dated June 6, 2017 to ensure the implementation of the investment project for the Commercial Center - Service - Office and Apartment Area Project - No. 376 Dien Bien Phu Street, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City.

Trong quá trình thực hiện Dự án, Công ty Tie - Exim đã nộp hồ sơ và thực hiện các công việc cần thiết theo hướng dẫn của Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để được thẩm định, xem xét cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất của Dự án, hoàn tất thủ tục giao đất và đủ điều kiện để được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng, tuy nhiên, đến nay Công ty Tie - Exim vẫn đang chờ kết quả từ Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

During the implementation of the Project, Tie - Exim Company submitted documents and performed necessary tasks according to the instructions of the Department of Natural Resources and Environment of Ho Chi Minh City to be appraised, considered for granting the Project's Land Use Certificate, completed land allocation procedures and met the conditions to be granted a Construction Permit by the competent authority. However, up to now, Tie - Exim Company is still waiting for the results from the Department of Natural Resources and Environment of Ho Chi Minh City.

Với tình hình thực tế như trên, ngày 14/11/2017, Công ty Tie - Exim đã có văn bản số 12/2017/CV-TIEEXIM gửi Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị được gia hạn thời gian và tiến độ thực hiện Dự án.

With the above actual situation, on November 14, 2017, Tie - Exim Company sent Document No. 12/2017/CV-TIEEXIM to the Department of Construction of Ho Chi Minh City requesting an extension of the time and progress of the Project implementation.

Ngày 07/12/2017, Công ty Tie - Exim đã nhận được văn bản số 19397/SXD-PTĐT của Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh trả lời văn bản nêu trên của Công ty chúng tôi, theo đó, Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Công ty chúng tôi thực hiện nội dung ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại mục c Thông báo số 440/TB-VPCP ngày 19/9/2017 của Thủ tướng Chính phủ, nghĩa là Dự án phải "tạm dừng các các thủ tục bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg và Quyết định số 86/2010/QĐ-TTG có hiệu lực thi hành".

On December 7, 2017, Tie - Exim Company received Document No. 19397/SXD-PTDT of the Department of Construction of Ho Chi Minh City in response to the above document of our Company, accordingly, the Department of Construction of Ho Chi Minh City requested our Company to implement the content of the Prime Minister's directive in Section c of Notice No. 440/TB-VPCP dated September 19, 2017 of the Prime Minister, meaning that the Project must "temporarily suspend the procedures for selling assets on

land and transferring land use rights until the Decision amending and supplementing Decision No. 09/2007/QĐ-TTg and Decision No. 86/2010/QĐ-TTG takes effect".

Chính vì thế đến nay Công ty Tie - Exim vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ tài chính của Dự án (vì trong quá trình làm hồ sơ để thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Công ty Tie - Exim nhận được văn bản số 19397/SXD-PTĐT nêu trên), do đó các hồ sơ xác nhận nghĩa vụ tài chính, giao đất chưa được xem xét giải quyết.

Therefore, up to now, Tie - Exim Company has not yet fulfilled the financial obligations of the Project (because in the process of preparing documents to fulfill financial obligations, Tie - Exim Company received the above-mentioned document No. 19397/SXD-PTDT), because the documents confirming financial obligations and land allocation have not been considered and resolved.

Hiện nay, Khu đất triển khai Dự án tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP.HCM đang do Trung Tâm Khai Thác Quỹ Đất quản lý khu đất sau khi Nhà nước thu hồi khu đất từ Công ty Cổ phần TIE theo quyết định số 3864/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 của Ủy Ban Nhân Dân TP.HCM.

Currently, the Project land at 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City is being managed by the Land Fund Exploitation Center after the State recovered the land from TIE Joint Stock Company according to Decision No. 3864/QĐ-UBND dated October 15, 2020, of the Ho Chi Minh City People's Committee.

Kể từ khi phối hợp với Công ty CP TIE bàn giao Khu đất cho Trung Tâm Khai Thác Quỹ Đất quản lý theo quyết định nêu trên, Công ty Tie Exim không được tiếp cận với Khu đất nữa, do đó các hạng mục đầu tư xây dựng trên khu đất chúng tôi cũng không thể quản lý được. Công ty Tie - Exim cũng đã gửi rất nhiều văn bản đến các cơ quan có thẩm quyền để đề nghị được xem xét vai trò chủ đầu tư của mình bởi chi phí đã đầu tư vào Dự án khá lớn và thời gian thực hiện Dự án theo văn bản chấp thuận đầu tư nêu trên cũng đã hết hạn. Tuy nhiên đến nay Công ty Tie - Exim vẫn chưa nhận được sự phản hồi nào từ cơ quan có thẩm quyền.

Since the coordination with TIE Joint Stock Company to hand over the Land to the Land Fund Exploitation Center for management according to the above decision, Tie Exim Company no longer has access to the Land, so we cannot manage the investment and construction items on the land. Tie - Exim Company has also sent many documents to the competent authorities to request to consider its role as the investor because the investment cost in the Project is quite large and the time to implement the Project according to the above investment approval document has also expired. However, up to now, Tie - Exim Company has not received any response from the competent authorities.

Tính đến ngày 31/12/2024, tổng chi phí mà Công ty Tie - Exim đã đầu tư vào Dự án Toplife Tower là 53.273.453.396 đồng. Do chưa có cơ sở để xác định được mức tổn thất từ việc đầu tư vào dự án này nên hiện nay Công ty Tie - Exim vẫn chưa ghi nhận bất kỳ khoản dự phòng tổn thất nào liên quan tới khoản đầu tư nêu trên tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2024.

As of December 31, 2024, the total cost that Tie - Exim Company has invested in the Toplife Tower Project is VND 53,273,453,396. Because there is no basis to determine the level of loss from investing in this project, Tie - Exim Company has not yet recorded any loss provisions related to the above investment at the time of preparing the 2024 financial statements.

Chính vì thế tại Báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty Cổ phần bất động sản E Xim, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã đưa ra cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ “Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp liên quan đến việc đánh giá tính hợp lý của số dự phòng đã được trích lập đối với khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – Exim. ... Với các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi chưa đánh giá được khả năng Tie - Exim sẽ được giao đất để tiếp tục thực hiện Dự án”.

Therefore, in the 2024 Separate Financial Statement of Exim Land Corporation, A&C Auditing and Consulting Company Limited gave the basis for the audit opinion except "We have not yet obtained sufficient and appropriate audit evidence regarding the assessment of the reasonableness of the provision made for the Company's investment in Tie - Exim Investment Corporation. ... With the documents and information currently available, we have not yet assessed the possibility that Tie - Exim will be allocated land to continue implementing the Project".

b. Đối với ý kiến về việc: “Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp liên quan đến việc đánh giá tổn thất do suy giảm giá trị của khoản đầu tư vào quyền sử dụng 11.021 m² đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh”/ *Regarding the opinion on: "We have not yet collected sufficient and appropriate audit evidence related to the assessment of loss due to impairment of the investment in the right to use 11,021 m² of land in Hung Long commune, Binh Chanh district, Ho Chi Minh City".*

Có thể nhận thấy thị trường bất động sản (BDS) vào năm 2021 khá đặc biệt: cực kỳ sôi động vào nửa đầu năm, trầm lắng giai đoạn làn sóng covid thứ 4 bùng phát và có tín hiệu phục hồi nhanh sau giãn cách. Ngay từ đầu năm 2021, thị trường đón nhận hàng loạt cơn "sốt đất" trên diện rộng toàn quốc trong đó có TP.HCM. Có nơi giá đất tăng gấp đôi chỉ sau vài tháng và chỉ tạm lắng xuống khi các Bộ, ngành, địa phương vào cuộc. Cùng với cơn "sốt đất" trên phạm vi cả nước, năm 2021 cũng là năm mà số lượng các nhà đầu tư BDS tham gia thị trường tăng cao chưa từng có. Hòa cùng dòng chảy của thị trường, Công ty Eximland đã nhận chuyển nhượng Khu đất nêu trên vào tháng 11/2021, giai đoạn này thị trường bất động sản tại Thành Phố Hồ Chí Minh vẫn còn trong giai đoạn phát triển.

The real estate market in 2021 is quite special: extremely vibrant in the first half of the year, quiet during the outbreak of the 4th wave of Covid and showing signs of rapid recovery after social distancing. Right from the beginning of 2021, the market received a series of "land fever" across the country, including Ho Chi Minh City. In some places, land prices doubled after just a few months and only temporarily calmed down when ministries, branches and localities acted. Along with the "land fever" nationwide, 2021 is

also the year when the number of real estate investors participating in the market increased to an unprecedented high. In line with the market flow, Eximland Company received the transfer of the above land in November 2021, at this stage the real estate market in Ho Chi Minh City was still in the development stage.

Từ nửa cuối năm 2022 đến hết Quý I/2023 là giai đoạn khó khăn nhất của thị trường bất động sản trên cả nước trong đó có TP Hồ Chí Minh. Một số chuyên gia nhận định, Quý I/2023 là "vùng đáy" của thị trường bất động sản tại TP Hồ Chí Minh với mức tăng trưởng âm khá lớn. Đến năm 2024, thị trường bất động sản tại TP Hồ Chí Minh đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất, có dấu hiệu hồi phục, thế nhưng, điểm tối vẫn còn khá nhiều và rất đáng lo ngại. Chính vì thế khoản đầu tư vào Khu đất nêu trên của công ty Eximland cũng có sự suy giảm giá trị đáng kể so với giá trị đầu tư ban đầu. Tuy nhiên, do hiện nay Công ty Eximland đang ủy thác cho cá nhân đầu tư vào Khu đất này và đến nay vẫn chưa kết thúc quá trình đầu tư. Hơn nữa, từ cuối năm 2024 đến nay các giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên thị trường tại khu vực này rất ít, nếu có thì quy mô cũng không tương đồng do đó cơ sở để đánh giá sự suy giảm giá trị đầu tư của Khu đất so với giá trị đầu tư ban đầu là hết sức khó khăn.

From the second half of 2022 to the end of the first quarter of 2023 is the most difficult period for the real estate market nationwide, including Ho Chi Minh City. Some experts say that the first quarter of 2023 is the "bottom" of the real estate market in Ho Chi Minh City with a large negative growth rate. By 2024, the real estate market in Ho Chi Minh City has overcome the most difficult period, showing signs of recovery, however, there are still many dark spots, and they are very worrying. Therefore, the investment in the above land plot of Eximland Company also has a significant decrease in value compared to the initial investment value. However, because Eximland Company is currently entrusting individuals to invest in this land plot and the investment process has not yet been completed. Moreover, from the end of 2024 until now, there have been very few transactions transferring land use rights in the market in this area. If any, the scale is not similar, so the basis for assessing the decrease in investment value of the land plot compared to the initial investment value is extremely difficult.

Chính vì thế, tại Báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty Cổ phần bất động sản E Xim, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã đưa ra cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ "Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp liên quan đến việc đánh giá tổn thất do suy giảm giá trị của khoản đầu tư vào quyền sử dụng 11.021 m2 đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.13 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính)".

Therefore, in the 2024 Separate Financial Statement of Exim Land Corporation, A&C Auditing and Consulting Co., Ltd gave the basis for the audit opinion except "We have not collected sufficient and appropriate audit evidence related to the assessment of loss due to the decline in value of the investment in the right to use 11,021 m2 of land in Hưng Long commune, Bình Chánh district, Ho Chi Minh City (see note No. V.13 in the Notes to the Financial Statements)".

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company

Hiện nay, quá trình đô thị hoá phát triển khá nhanh đã có những ảnh hưởng đáng kể đến môi trường và tài nguyên thiên nhiên, đến cân bằng sinh thái: tài nguyên đất bị khai thác triệt để để xây dựng đô thị, làm giảm diện tích cây xanh và mặt nước, gây ra úng ngập, cùng với nhu cầu nước phục vụ sinh hoạt, dịch vụ, sản xuất ngày càng tăng làm suy thoái nguồn tài nguyên nước. Bên cạnh đó, rác thải sinh hoạt từ các hộ dân và nhà máy sản xuất cũng ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường. Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Công ty nhận thức được vai trò của mình trong việc duy trì nguồn xanh của cộng đồng.

Currently, the rapid urbanization process has had significant impacts on the environment and natural resources, and on ecological balance: land resources are being thoroughly exploited for urban construction, reducing the area of trees and water surfaces, causing flooding, along with the increasing demand for water for daily life, services, and production, degrading water resources. In addition, domestic waste from households and factories also seriously affects the environment. As a business operating in the real estate sector, the Company is aware of its role in maintaining the green resources of the community.

Công ty cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến việc bảo vệ môi trường; nâng cao ý thức người lao động. Trong mọi hoạt động, Công ty đều hướng đến trách nhiệm của mình với môi trường, thể hiện qua việc gìn giữ môi trường tại nơi làm việc, môi trường sống của cộng đồng xung quanh. Trong quá trình phát triển dự án chú ý sử dụng các phương pháp xây dựng ít vật liệu độc hại hơn, yêu cầu bảo trì ít tốn kém tài nguyên hơn.

The Company is committed to complying with the provisions of the law related to environmental protection, raising awareness among employees. In all activities, the Company always aims at its responsibility to the environment, demonstrated through preserving the environment at the workplace, the living environment of the surrounding community. In the process of project development, attention is paid to using construction methods with less toxic materials, requiring less resource-intensive maintenance.

6.1 Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/Assessment concerning the labor issues

Công ty thực hiện tốt các chế độ về Bảo hiểm cho người lao động đầy đủ theo quy định Luật Lao động hiện hành: Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm Xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp, ... Tổ chức thăm khám sức khỏe định kỳ cho người lao động tại các cơ sở y tế uy tín chất lượng cao; Thăm hỏi nhân viên, người nhà nhân viên ốm đau, nằm viện, hiếu, hỷ...

The company implements well the insurance policies for employees in full accordance with the current Labor Law: Health Insurance, Social Insurance,

Unemployment Insurance, etc. Organize periodic health check-ups for employees at reputable, high-quality medical facilities; Visit employees and their families who are sick, hospitalized, or have funerals or weddings...

6.2 Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/Assessment concerning the corporate responsibility for the local community

Công ty có mối quan hệ tốt với địa phương, đây cũng là yếu tố quan trọng hàng đầu được Công ty Cổ Phần Bất động sản E Xim đặc biệt quan tâm. Công ty cố gắng duy trì các hoạt động xã hội nhằm chăm lo cộng đồng địa phương nói chung và từng hoàn cảnh cá nhân khó khăn cần sự giúp đỡ mà Công ty biết được. Chính vì thế, Công ty luôn hướng đến các hoạt động xã hội như: tham gia một số phong trào do Liên đoàn lao động Quận 3 và các cấp chính quyền địa phương Quận 3, Quận 10, Quận 9 phát động, tham gia đóng góp hỗ trợ người nghèo....

The company has a good relationship with the locality, which is also the most important factor that Exim Land Corporation pays special attention to. The company tries to maintain social activities to take care of the local community in general and each difficult individual situation that needs help that the company knows. Therefore, the company always focuses on social activities such as: participating in a few movements launched by the district 3 Labor Federation and local authorities of District 3, District 10, District 9, participating in contributing to support the poor....

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/ Assessments of the Board of Directors on the Company's operation (for joint stock companies)

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.

Năm 2024, HĐQT đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong hoạt động quản trị. Các Nghị quyết, các Quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất của các thành viên. Từng thành viên HĐQT đã nỗ lực và hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị của mình trong hoạt động của Công ty theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích của cổ đông và lợi ích chung của doanh nghiệp.

In 2024, the Board of Directors complied with the provisions of law in its management activities. The Resolutions and Decisions issued by the Board of Directors are based on the consensus of its members. Each member of the Board of Directors has made efforts and fulfilled his/her management tasks in the Company's operations in accordance with the development orientation, acting for the benefit of shareholders and the common interests of the enterprise.

Công ty đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật liên quan đến việc bảo vệ môi trường; người lao động của công ty có ý thức tốt trong việc bảo vệ môi trường làm việc, môi trường sống. Môi trường làm việc tại công ty luôn thân thiện, xanh sạch.

The company has complied well with the legal regulations related to environmental protection; the company's employees have a good awareness of protecting the working and living environment. The working environment at the company is always friendly, green and clean.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management's performance

Ban Tổng giám đốc từng bước đã điều chỉnh cơ cấu nhân sự, tổ chức phân công phân nhiệm nhân sự hợp lý nhằm nâng cao năng suất lao động và để triển khai một số Nghị quyết HĐQT kịp thời.

The Board of Directors has gradually adjusted the personnel structure, organized and assigned personnel tasks reasonably to improve labor productivity and to promptly implement a few Board of Directors' resolutions.

Trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã cố gắng thực hiện kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2024 đề ra, lợi nhuận của công ty đạt trên mức kỳ vọng. Tuy nhiên, HĐQT đề nghị Ban Điều Hành công ty cần đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án Nhà ở xã hội (phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh) tăng cường tiếp cận các cá nhân, tổ chức có đất thuộc ranh Dự án Hocin tại Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn để đàm phán nhận chuyển nhượng thêm để đảm bảo quỹ đất được liền ranh, liền thửa thuận lợi cho việc phát triển dự án sau này.

In 2024, the Board of Directors of the Company tried to implement the plan according to the Resolution of the 2024 General Meeting of Shareholders, the company's profit exceeded expectations. However, the Board of Directors proposed that the Company's Executive Board should speed up the implementation of the Social Housing Project (Phu Huu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City). Increase access to individuals and organizations with land within the boundary of the Hocin Project in Ba Diem Commune, Hoc Mon District to negotiate additional transfers to ensure that the land fund is contiguous and contiguous, convenient for future project development.

Đối với khu đất 11.021 m² tại xã Hưng Long Bình Chánh cần đẩy nhanh việc chuyển đổi công năng, tiếp cận với các hộ dân lân cận để nhận chuyển nhượng thêm nhằm mở rộng quỹ đất để đa dạng được sản phẩm đầu tư trên khu đất này.

For the 11,021 m² land plot in Hung Long Binh Chanh commune, it is necessary to speed up the conversion of functions, approach neighboring households to receive additional transfers to expand the land fund to diversify investment products on this land plot.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/Plans and orientations of the Board of Directors

Tập trung chỉ đạo định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2025 phát triển ổn định, bền vững, đạt hiệu quả cao, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Chỉ đạo kịp thời Ban điều hành Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý, tăng cường phát triển kinh doanh cũng như phát triển nguồn nhân lực để nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty. Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy chế khác.

Focus on directing the Company's business activities in 2025 to develop stably, sustainably, and effectively, completing the planned targets approved by the General Meeting of Shareholders. Timely direct the Company's Executive Board to continue to improve the management system, strengthen business development as well as develop human resources to improve the Company's business efficiency. Perform the Company's administrative functions in accordance with the scope of authority and duties of the Board of Directors as stipulated in the Company's Charter and other regulations.

V. Quản trị công ty/Corporate governance

1. Hội đồng quản trị/Board of Directors

1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/ Members and structure of the Board of Directors:

STT/ No	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Tỷ lệ sở hữu cổ phần/ Share ownership ratio
1	Khương Tố Huệ	Chủ tịch HĐQT/ Chairman of the Board of Directors	16,68%
2	Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch HĐQT/Vice Chairman of the Board of Directors	39,32%
3	Đào Văn Nam	Thành viên HĐQT/ Member of the Board of Directors	0%
4	Dương Thị Thu Loan	Thành viên HĐQT/ Member of the Board of Directors	0%
5	Lâm Sơn Đông	Thành viên HĐQT/ Member of the Board of Directors	0,01%

1.2 Hoạt động của Hội đồng quản trị/Activities of the Board of Directors:

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 13 phiên họp để xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị nhằm kịp thời đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng tháng, quý nhằm đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông 2024 đề ra.

In 2024, the Board of Directors held 13 meetings to review and decide on issues under the authority of the Board of Directors to promptly assess the implementation of monthly and quarterly business plans to ensure good implementation of the plan set forth by the 2024 General Meeting of Shareholders.

Hội đồng quản trị tăng cường công tác quản lý giám sát, nắm bắt tình hình thực tế về hoạt động kinh doanh của Công ty, tháo gỡ kịp thời các vướng mắc. Xem xét, đánh giá kỹ các dự án đầu tư trước khi đưa vào triển khai nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư cho Dự án và phát huy tối đa hiệu quả sử dụng nguồn vốn.

The Board of Directors strengthens management and supervision, grasps the actual situation of the Company's business activities, and promptly resolves problems. Carefully reviews and evaluates investment projects before implementation to ensure investment efficiency for the Project and maximizes the efficiency of capital use.

Nâng cao năng lực quản trị Doanh nghiệp, đáp ứng các tiêu chí của công ty đại chúng, chú trọng công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu phát triển của Eximland.

Improve corporate governance capacity, meet the criteria of a public company, focus on training and developing human resources to meet Eximland's development needs.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tổ chức và tiến hành theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Các Biên bản, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên. Trong một số cuộc họp Hội đồng quản trị có mời Ban Kiểm soát, Ban điều hành tham dự. Qua đó, HĐQT lắng nghe ý kiến đề xuất, góp ý... để Hội đồng quản trị đưa ra những quyết sách, chủ trương, kịp thời, đúng đắn, phù hợp với tình hình hoạt động của doanh nghiệp.

The meetings of the Board of Directors are organized and conducted in accordance with the procedures prescribed in the Enterprise Law and the Company Charter. The Minutes, Resolutions and Decisions of the Board of Directors are all based on the high consensus of the members. In some meetings, the Board of Directors invites the Supervisory Board and the Executive Board to attend. Therefore, the Board of Directors listens to suggestions and comments... so that the Board of Directors can make timely, correct and appropriate decisions and policies in accordance with the business situation.

Thực hiện việc công bố thông tin và các báo cáo cho các cơ quan có thẩm quyền đảm bảo minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật.

Disclose information and reports to competent authorities to ensure transparency and in accordance with legal regulations.

2. Ban Kiểm soát/ Board of Supervisors

2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Members and structure of the Board of Supervisors:

Ban kiểm soát của Công ty nhiệm kỳ 2020-2024 gồm có 03 thành viên. Đến nay, Ban kiểm soát còn lại 02 thành viên:

The Company's Board of Supervisors for the 2020-2024 term consists of 03 members. Up to now, the Board of Supervisors has had 02 members left.

STT/ No	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Tỷ lệ sở hữu cổ phần/ Share ownership ratio
1	Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban kiểm soát/ <i>Head of control committee</i>	0%
2	Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên ban kiểm soát/ <i>Board of Supervisors</i>	0%

2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát/Activities of the Board of Supervisors

Ban kiểm soát tham gia các phiên họp định kỳ của Hội đồng Quản Trị công ty để nắm được các chủ trương, phương hướng, kế hoạch tài chính – kinh doanh của Công ty; đóng góp kịp thời cho Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc, Kế toán trưởng về các mặt hoạt động của đơn vị.

The Board of Supervisors participates in regular meetings of the Company's Board of Directors to grasp the Company's policies, directions, and financial and business plans; promptly contributing to the Board of Directors, the Board of General Directors, and the Chief Accountant on all aspects of the unit's operations.

Định kỳ kiểm tra, xem xét các báo cáo tài chính soát xét bán niên và báo cáo kiểm toán năm, báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm của Ban điều hành công ty, tình hình thực hiện quản trị Công ty trên các mặt như quản lý doanh thu, chi phí; và kiến nghị với Ban điều hành báo cáo, giải trình một số vấn đề về hoạt động của công ty.

Periodically check and review semi-annual financial reports and annual audit reports, reports on the implementation of the annual plan of the Company's Executive Board, the implementation of the Company's governance in aspects such as revenue and cost management; and recommend to the Executive Board to report and explain a few issues regarding the Company's operations.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, ban giám đốc và Ban kiểm soát/ Transactions, remuneration and benefits of the Board of Directors, the Board of Management and the Board of Supervisors.

3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/Salary, rewards, remuneration and benefits.

STT/ No	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Tổng lương, thưởng, thù lao Năm/ Total salary, bonus, remuneration Year 2024 (VND)
Hội đồng quản trị - Ban tổng giám đốc/ Board of Directors - General Director			
1	Khương Tổ Huệ	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	1.230.722.000
2	Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc/ <i>Vice Chairman of Board of Directors, General Director</i>	1.595.534.000
3	Đào Văn Nam	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc/ <i>Member of Board of Directors, Deputy General Director</i>	1.174.996.000
4	Dương Thị Thu Loan	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc/ <i>Member of Board of Directors, Deputy General Director</i>	1.499.588.000
5	Lâm Sơn Đông	Thành viên HĐQT/ <i>Member of the Board of Directors</i>	60.000.000
Ban kiểm soát/ Control Board			
1	Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban kiểm soát/ <i>Head of control committee</i>	29.000.000
2	Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên ban kiểm soát/ <i>Board of Supervisors</i>	29.000.000

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

3.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ/Share transactions by internal shareholders:

STT/N o	Họ và tên/ Full name	Chức vụ/ Position	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày/ Daily shareholding ratio 31/12/2023	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày/ Daily shareholding ratio 31/12/2024	Tỷ lệ thay đổi/ Rate of change
Hội đồng quản trị - Ban Tổng giám đốc/ Board of Directors - General Director					
1	Khương Tổ Huệ	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	16,68%	16,68%	0%
2	Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc/ <i>Vice Chairman of Board of Directors, General Directo</i>	39,32%	39,32%	0%
3	Đào Văn Nam	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc/ <i>Member of Board of Directors, Deputy General Director</i>	0%	0%	0%
4	Dương Thị Thu Loan	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc/ <i>Member of Board of Directors, Deputy General Director</i>	0%	0%	0%
5	Lâm Sơn Đông	Thành viên HĐQT/ <i>Member of the Board of Directors</i>	0,01%	0,01%	0%
Ban kiểm soát/ Control Board					
1	Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban kiểm soát/ <i>Head of control committee</i>	0%	0%	0%
2	Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên ban kiểm soát/ <i>Board of Supervisors</i>	0%	0%	0%

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

Kế toán trưởng/ Chief accountant					
1	Đinh Thị Nhài	Kế toán trưởng/ Chief accountant	0%	0%	0%

3.3 Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ, người liên quan/ Contracts or transactions with insiders or related persons

ST T/ No	Họ tên/ Full name	Quan hệ/ Relationship	Số HĐ/ Contract number	Ngày HĐ/ Contract date	Nội dung giao dịch/ Transaction content	Số tiền/ Amount (triệu đồng/ million VND)
I	Các giao dịch tại Công ty Eximland/ Transactions at Eximland Company					
1	Khương Tố Hoa	Em ruột của Chủ tịch HĐQT/ <i>Younger brother of the Chairman of the Board of Directors</i>	2601.1/2024/HĐC NCP	26/01/2024	Chuyển nhượng 2.000.000 cổ phần tại Công ty Lý Khương cho Công ty Eximland/ <i>Transfer of 2,000,000 shares at Ly Khuong Company to Eximland Company</i>	50.000
2	Khương Tố Huệ	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	2601.2/2024/HĐC NCP	26/01/2024	Chuyển nhượng 2.000.000 cổ phần tại Công ty Lý Khương cho Công ty Eximland/ <i>Transfer of 2,000,000 shares at Ly Khuong Company to Eximland Company</i>	50.000
3	Khương Tố Huệ	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	2304/2024/HĐCN CP	23/4/2024	Công ty Eximland chuyển nhượng 120.000 cổ phần tại công ty Lý Khương cho Khương Tố Huệ/ <i>Eximland Company transferred 120,000 shares at Ly Khuong Company to Khuong To Hue</i>	3.000
4	Khương Tố Huệ	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>			Tạm ứng thực hiện dự án/ <i>Project implementation advance</i>	3.250

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

STT / No	Họ tên/ Full name	Quan hệ/ Relationship	Số HĐ/ Contract number	Ngày HĐ/ Contract date	Nội dung giao dịch/ Transaction conten	Số tiền/ Amount (triệu đồng/ million VND)
5	Khuong Tố Huệ	Chủ tịch HĐQT/ Chairman of the Board of Directors			Mượn tiền/ Borrow money	550
6	Khuong Tố Huệ	Chủ tịch HĐQT/ Chairman of the Board of Directors			Eximland nhờ chi hộ/ Eximland please pay	215,446
7	Công ty cổ phần đầu tư Lý Khuong/ Ly Khuong Investment Joint Stock Company	Ông Lý Văn Nghĩa và Bà Khuong Tố Huệ là cổ đông góp vốn của Công ty Cổ phần Lý Khuong/ Mr. Ly Van Nghia and Ms. Khuong To Hue are shareholders of Ly Khuong Joint Stock Company.	01-08/2024/HD-EXL	23/8/2024	Công ty Eximland bán hàng hóa cho Lý Khuong/ Eximland Company sells goods to Ly Khuong	2.066,95
8	Công ty cổ phần đầu tư Lý Khuong/ Ly Khuong Investment Joint Stock Company	Ông Lý Văn Nghĩa và Bà Khuong Tố Huệ là cổ đông góp vốn của Công ty Cổ phần Lý Khuong/ Mr. Ly Van Nghia and Ms. Khuong To Hue are shareholders of Ly Khuong Joint Stock Company.	01-09/2024/HD-EXL	13/9/2024	Công ty Eximland bán hàng hóa cho Lý Khuong/ Eximland Company sells goods to Ly Khuong	1.723,27
9	Công ty cổ phần đầu tư Lý Khuong/ Ly Khuong Investment Joint Stock Company	Ông Lý Văn Nghĩa và Bà Khuong Tố Huệ là cổ đông góp vốn của Công ty Cổ phần Lý Khuong/ Mr. Ly Van Nghia and Ms. Khuong To Hue are shareholders of Ly Khuong Joint Stock Company.			Eximland mượn tiền/ Eximland borrowed money	694,76

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

STT / No	Họ tên/ Full name	Quan hệ/ Relationship	Số HD/ Contract number	Ngày HD/ Contract date	Nội dung giao dịch/ Transaction conten	Số tiền/ Amount (triệu đồng/ million VND)
10	Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch/ Bao Thach Investment Company Limited	Ông Lý Văn Nghĩa và Bà Khương Tố Huệ là thành viên góp vốn của Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch/ Mr. Ly Van Nghia and Ms. Khuong To Hue are capital contributors of Bao Thach Investment Company Limited.	01-01/2024/HĐMB/NK-NT	21/01/2024	Công ty Eximland bán hàng hóa cho Công ty Bảo Thạch/ Eximland Company sells goods to Bao Thach Company	305,77
11	Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch/ Bao Thach Investment Company Limited	Ông Lý Văn Nghĩa và Bà Khương Tố Huệ là thành viên góp vốn của Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch/ Mr. Ly Van Nghia and Ms. Khuong To Hue are capital contributors of Bao Thach Investment Company Limited.	02-9/2024/HĐMB/NK-NT	12/9/2024	Công ty Eximland bán hàng hóa cho Công ty Bảo Thạch/ Eximland Company sells goods to Bao Thach Company	588,11
12	Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch/ Bao Thach Investment Company Limited	Ông Lý Văn Nghĩa và Bà Khương Tố Huệ là thành viên góp vốn của Công ty TNHH Đầu tư Bảo Thạch/ Mr. Ly Van Nghia and Ms. Khuong To Hue are capital contributors of Bao Thach Investment Company Limited.			Công ty Eximland thanh toán phí du lịch cho nhân viên/ Eximland Company pays travel expenses for employees	99,148
13	Dương Thị Thu Loan	Thành Viên HĐQT/ Member of the Board of Directors			Tạm ứng thực hiện dự án/ Project implementation advance	2.050
14	Dương Thị Thu Loan				Cho Eximland mượn tiền/ Lend money to Eximland	350
15	Dương Thị Thu Loan				Eximland nhờ chi hộ/ Eximland please pay	65,96

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

STT / No	Họ tên/ Full name	Quan hệ/ Relationship	Số HĐ/ Contract number	Ngày HĐ/ Contract date	Nội dung giao dịch/ Transaction conten	Số tiền/ Amount (triệu đồng/ million VND)
16	Đào Văn Nam	Thành Viên HĐQT/ <i>Member of the Board of Directors</i>			Tạm ứng thực hiện dự án/ <i>Project implementation advance</i>	2.000
17	Khương Tố Nga	Em ruột của Chủ tịch HĐQT/ <i>Younger brother of the Chairman of the Board of Directors</i>			Tạm ứng thực hiện dự án/ <i>Project implementation advance</i>	1.800
18	Huỳnh Cẩm Chương	Mẹ chồng thành viên HĐQT/ <i>Mother-in-law member of the Board of Directors</i>			Trả lãi vay/ <i>Pay loan interest</i>	818,71
19	Công ty Cp Địa Ốc Satra E Xim/ <i>Satra E Xim Land Joint Stock Company</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>	01-12/2024/ HĐ-EXL	19/12/2024	Eximland cho Cty Satra Exim vay/ <i>Eximland lends to Satra Exim Company</i>	1.045
20	Công ty Cp Địa Ốc Satra E Xim/ <i>Satra E Xim Land Joint Stock Company</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>			Eximland nhận cổ tức/ <i>Eximland receives dividends</i>	6.927,4
21	Công ty Cp Địa Ốc Satra E Xim/ <i>Satra E Xim Land Joint Stock Company</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>			Cho mượn/ <i>Loan</i>	3.440
22	Công ty Cp Địa Ốc Satra E Xim/ <i>Satra E Xim Land Joint Stock Company</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>			Đi mượn/ <i>Borrow</i>	8.550
23	Công ty Cp Địa Ốc Satra E Xim/ <i>Satra E Xim Land Joint Stock Company</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>	03-12/2018/ HĐTVP	28/12/2018	Cho thuê văn phòng/ <i>Office for rent</i>	524,4

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

STT / No	Họ tên/ Full name	Quan hệ/ Relationship	Số HD/ Contract number	Ngày HD/ Contract date	Nội dung giao dịch/ Transaction conten	Số tiền/ Amount (triệu đồng/ million VND)
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim/ <i>Exim Real Estate Investment Company Limited</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>			Mượn tiền/ <i>Borrow money</i>	13.370
25	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim/ <i>Exim Real Estate Investment Company Limited</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>			Nhận lợi nhuận/ <i>Get profit</i>	8.393,81
26	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Exim/ <i>Exim Real Estate Investment Company Limited</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>	02-12/2022/ HDEXL	30/12/2022	Cho thuê văn phòng/ <i>Office for rent</i>	180
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn/ <i>Hoc Mon Industrial Park - Urban Investment Joint Stock Company</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>	01-12/2022/ HDEXL	29/12/2022	Cho thuê văn phòng/ <i>Office for rent</i>	163,63
II	Các giao dịch tại Công ty Satra Exim/ Transactions at Satra Exim Company					
1	Công ty cổ phần đầu tư Lý Khương/ <i>Ly Khuong Investment Joint Stock Company</i>	Ông Lý Văn Nghĩa là cổ đông góp vốn của Công ty Cổ phần Lý Khương/ <i>Mr. Ly Van Nghia is a shareholder of Ly Khuong Joint Stock Company.</i>	01/2024/ HĐV/ST EX	15/7/2024	Công ty Satra Exim cho Công ty Lý Khương vay/ <i>Satra Exim Company lends to Ly Khuong Company</i>	11.500
2	Dương Thị Thu Loan	Thành viên HĐQT/ <i>Member of the Board of Directors</i>			Cho Công ty Satra Exim vay/ <i>Loan to Satra Exim Company</i>	415

a. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/Assessing the Implementation of regulations on corporate governance:

Việc quản trị công ty luôn được đảm bảo theo đúng pháp luật, Điều lệ, các quy chế nội bộ và các tiêu chí nhằm đảm bảo được hoạt động của Công ty một cách suôn sẻ nhất; theo đuổi các mục tiêu vì lợi ích của Công ty và của các cổ đông, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc giám sát hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, từ đó khuyến khích Công ty sử dụng các nguồn lực một cách tốt nhất.

Corporate governance is always ensured in accordance with the law, the Charter, internal regulations and criteria to ensure the smoothest operation of the Company; pursue goals for the benefit of the Company and its shareholders, as well as create favorable conditions for effective monitoring of the Company's operations, thereby encouraging the Company to use its resources in the best way.

Các Nghị quyết, quyết định của ĐHCĐ và HĐQT được Ban điều hành tuân thủ và thực hiện đúng, Ban điều hành đã chủ động đề xuất và triển khai công việc kinh doanh, đã có những phương án xử lý các khoản công nợ cũ, tập trung đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án sẵn có, tích cực tìm kiếm các Dự án mới, hợp tác đầu tư vào các công ty có tiềm năng.

The Resolutions and decisions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors were complied with and properly implemented by the Executive Board. The Executive Board proactively proposed and implemented business operations, had plans to handle old debts, focused on accelerating the progress of existing projects, actively sought new projects, and cooperated to invest in potential companies.

VI. Báo cáo tài chính/ Financial statements

I. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions.

Tại báo cáo Tài chính riêng năm 2024 của Công ty Cổ phần bất động sản E Xim, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã đưa ra cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ/
In the 2024 separate financial report of Exim Land Corporation, A&C Auditing and Consulting Company Limited gave the basis for an unqualified audit opinion:

“Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp liên quan đến việc đánh giá/ *We have not obtained sufficient appropriate audit evidence regarding our assessment:*

- Tính hợp lý của số dự phòng đã được trích lập đối với khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (sau đây gọi tắt là “Tie - Exim”). Tie - Exim đã được chấp thuận là chủ đầu tư của Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh (Dự án Toplife Tower) theo Quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian và tiến độ thực hiện Dự án đã hết hiệu lực theo Quyết định về chấp thuận đầu

tu. Tie – Exim đã đầu tư cho Dự án này là 53.273.453.396 VND (xem thuyết minh số V.11 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Ngày 06 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 19397/SXD-PTĐT trả lời kiến nghị của Tie - Exim về việc gia hạn thời gian và tiến độ thực hiện Dự án, theo đó cơ quan có thẩm quyền chưa thể xem xét gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì phải chờ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ đối với những trường hợp liên quan đến đất công. Tie - Exim cũng đã bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất. Với các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi chưa đánh giá được khả năng Tie - Exim sẽ được giao đất để tiếp tục thực hiện Dự án.

Reasonableness of the provision made for the Company's investment in Tie - Exim Investment Corporation (hereinafter referred to as "Tie - Exim"). Tie - Exim has been approved as the investor of the Commercial - Service - Office and Apartment Project at 376 Dien Bien Phu, Ward 11, District 10, Ho Chi Minh City (Toplife Tower Project) under Decision No. 6861/QĐ-UBND dated December 10, 2015 of the People's Committee of Ho Chi Minh City but has not been granted a land use right certificate, the time and progress of the Project implementation have expired according to the Decision on investment approval. Tie - Exim has invested VND 53,273,453,396 in this Project (see Note V.11 in the Notes to the Financial Statements). On December 6, 2017, the Department of Construction of Ho Chi Minh City issued Document No. 19397/SXD-PTĐT in response to Tie - Exim's request for an extension of the time and progress of the Project implementation, according to which the competent authority cannot consider extending the time of the Project implementation because it must wait for the Prime Minister's opinion on cases related to public land. Tie - Exim has also handed over the Project site to the Land Fund Development Center. With the current documents and information, we have not yet assessed the possibility that Tie - Exim will be allocated land to continue implementing the Project.

• Tồn thất do suy giảm giá trị của khoản đầu tư vào quyền sử dụng 11.021 m² đất tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.13 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính).

Loss due to decline in value of investment in the right to use 11,021 m² of land in Hung Long commune, Binh Chanh district, Ho Chi Minh City (see note V.13 in the Notes to the Financial Statements)".

2. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán/Audited financial statements.

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty Cổ phần Bất Động Sản E xim đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C. Công ty đã công bố thông tin Báo cáo tài chính đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://www.eximland.com.vn>.

The separate financial statements and the consolidated financial statements for 2024 of Exim Land Corporation have been audited by A&C Auditing and Consulting Company

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

Limited. Exim Land Corporation has disclosed the financial statements in accordance with regulations and posted them on the Company's website: <https://www.eximland.com.vn>.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/As above.
- TVHDQT, BKS "đề biết"/
Board of Directors,
Supervisory Board "to know"
- Lưu/Save

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CÔNG TY/CONFIRMATION BY THE
COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE
TỔNG GIÁM ĐỐC/CEO**



NGUYỄN HAI QUỲNH

MỤC LỤC

I. Thông tin chung/General information.....	2
1. Thông tin khái quát/General information.....	2
1.1 Công ty Cổ phần bất động sản E Xim trước khi sáp nhập/EXIM LAND CORPORATION before the merger:.....	3
1.2 Công ty Cổ phần bất động sản E Xim sau khi sáp nhập với Công ty CP Bất động sản Đất Thành/EXIM LAND CORPORATION after merging with Dat Thanh Real Estate Joint Stock Company.....	4
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Business lines and locations of the business:.....	6
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ Information about governance model, business organization and managerial apparatus.....	6
3.1 Mô hình quản trị/ Management model:.....	6
3.2 Cơ cấu bộ máy quản lý/Management structure.	7
3.3 Các công ty con, công ty liên kết/Subsidiaries, associated companies:.....	7
4. Định hướng phát triển/Development orientations.....	8
4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty / Main objectives of the Company.	8
4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn/Development strategies in medium and long term. ...	9
4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/ Corporate objectives regarding corporate environment, society and community Sustainability.	10
5. Các rủi ro/Risks:.....	11
5.1 Rủi ro về kinh tế/ Economic risks:.....	11
5.2 Rủi ro về pháp luật/ Legal risks:.....	11
5.3 Các rủi ro đặc thù/ Specific Risk:.....	12
II. Tình hình hoạt động trong năm/ Operations in the Year.....	14
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/Situation of production and business operations .	14
1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/ Results of business operations in the year:.....	14
1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch/Implementation situation/actual progress against the plan:.....	15
2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource.....	15
2.1 Danh sách Ban điều hành/List of the Board of Management:.....	15
2.2 Những thay đổi trong ban điều hành/changes in the Board of Management:.....	15
2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên/ Number of staff.....	15
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/investment activities, project implementation.....	16
3.1 Tình hình thực hiện các dự án lớn/ Implementation status of major projects:.....	16
3.2 Các công ty con/ Subsidiaries:.....	21
4. Tình hình tài chính/Financial situation.....	23
4.1 Tình hình tài chính/Financial situation.....	23
4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/ Major financial indicators:.....	25
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/Shareholders structure, change in the owner's equity.	28
5.1 Cổ phần/ Shares:.....	28
5.2 Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure:.....	28
5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Change in the owner's equity:.....	29
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company.....	31

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)*

6.1 Chính sách liên quan đến người lao động/Policies related to employees	31
6.2 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ Report on responsibility for local community.	31
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ Reports and assessments of the Board of Management.....	32
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/Assessment of operating results	32
1.1 Đánh giá kết quả hoạt động/ Performance evaluation:	32
1.2 Những tiến bộ công ty đã đạt được/The Company's achievements.	32
2. Phân tích tình hình tài chính/ Financial analysis.....	33
2.1 Tình hình tài sản/ Asset situation:	33
2.2 Tình hình nợ phải trả/ Debt situation:	34
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/Improvements in organizational structure, policies, and management.	34
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/Development plans in future	35
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán/ Board of Directors' explanation of the audit opinion.	35
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company	41
6.1 Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/Assessment concerning the labor issues.....	41
6.2 Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/Assessment concerning the corporate responsibility for the local community	42
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/ Assessments of the Board of Directors on the Company's operation (for joint stock companies)	42
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.	42
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management s performance	43
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/Plans and orientations of the Board of Directors	44
V. Quản trị công ty/Corporate governance	44
1. Hội đồng quản trị/Board of Directors.....	44
1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/ Members and structure of the Board of Directors:.....	44
1.2 Hoạt động của Hội đồng quản trị/Activities of the Board of Directors:.....	45
2. Ban Kiểm soát/ Board of Supervisors	46
2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Members and structure of the Board of Supervisors:	46
2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát/Activities of the Board of Supervisors.....	46
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, ban giám đốc và Ban kiểm soát/ Transactions, remuneration and benefits of the Board of Directors, the Board of Management and the Board of Supervisors.	47
3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/Salary, rewards, remuneration and benefits.	47
3.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ/Share transactions by internal shareholders:	48
3.3 Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ, người liên quan/ Contracts or transactions with insiders or related persons.....	49
a. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/Assessing the Implementation of regulations on corporate governance:.....	54

Phụ lục IV/Appendix IV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính/Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020, of the Minister of Finance)

VI. Báo cáo tài chính/ Financial statements	54
1. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions.	54
2. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán/Audited financial statements.....	55