



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM
ĐT: (08) 6264 6726 – Fax: (08) 6264 6724
Số: 43 /2017/CV-HCNS

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

Người thực hiện công bố thông tin: Ông LƯU ĐỨC TÂN

Điện thoại (di động): 0903955315

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2016.

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.

Ngày 26 tháng 4 năm 2017

Người thực hiện công bố thông tin

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HCNS



LƯU ĐỨC TÂN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

NĂM 2016

I. Thông tin chung

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
Tên tiếng Anh:	EXIM LAND CORPORATION
Trụ sở chính:	179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP. HCM
Số điện thoại:	(84-8) 6264 6726
Số fax:	(84-8) 6264 6724
Email:	eximland@eximland.com.vn
Website:	www.eximland.com.vn
Biểu tượng (logo):	
Vốn điều lệ:	453.440.000.000 đồng
Vốn thực góp đến thời điểm 31/12/2016:	417.840.000.000 đồng
Giấy Chứng nhận ĐKKD số:	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305323291 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 11/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 18/05/2015.
Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Giấy CN ĐKKD:	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. Phá dỡ công trình. San lấp mặt bằng. Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

1. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim được thành lập với mục tiêu 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. Theo những bước thăng trầm của thị

trường bất động sản đến nay thương hiệu Eximland đã từng bước khẳng định vị thế bằng việc xây dựng chiến lược phát triển bền vững.

Trong 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 Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Thành. Qua đó, tập trung được nguồn vốn và nguồn nhân lực của hai đơn vị để nâng cao hơn nữa chất lượng của các dự án nhằm phục vụ tốt hơn cho mọi đối tượng khách hàng.

1.1. Công ty Cổ phần bất động sản E Xim (Eximland) trước khi sáp nhập:

✓ Lịch sử hình thành

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (Eximland) 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).

✓ Đăng ký kinh doanh

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.

✓ *Vốn điều lệ:* 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng).

✓ Ngành nghề kinh doanh

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.

✓ Hoạt động kinh doanh

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.

1.2. Công ty Cổ phần bất động sản E Xim (Eximland) sau khi sáp nhập với CTCP Bất động sản Đất Thành

Công ty 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.

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

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.

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.

2. Ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh

- *Sản phẩm, dịch vụ của công ty:*

Các mảng hoạt động kinh doanh của công ty hiện nay bao gồm: Đầu tư, kinh doanh bất động sản và Hoạt động Dịch vụ, bao gồm: Môi giới kinh doanh Bất động sản; dịch vụ pháp lý nhà đất, tư vấn đầu tư và hợp tác đầu tư các dự án Bất động sản; Dịch vụ quản lý dự án; thi công xây dựng công trình dân dụng, giao thông...

- *Đầu tư và kinh doanh bất động sản:*

Thị trường Bất động sản trong năm 2016 nhìn chung vẫn trên đà phát triển, có nhiều khởi sắc với những chuyển biến tích cực, riêng lĩnh vực bất động sản đã thu hút được khá nhiều vốn từ nhà đầu tư nước ngoài.

Tuy nhiên, thị trường năm 2016 cũng có những yếu tố rủi ro, như đã có hiện tượng lệch pha cung – cầu, chủ yếu chênh lệch về phân khúc bất động sản cao cấp, du lịch nghỉ dưỡng, nguồn vốn tín dụng của các ngân hàng và nguồn vốn xã hội (chủ yếu của người mua nhà) đổ vào thị trường bất động sản khá nhiều, có xu hướng lệch về một số doanh nghiệp lớn, và đã có sự gia tăng nhiều nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp...

Trên cơ sở đó, Công ty CP Bất động Sản E xim (“Eximland”) đã tập trung đẩy mạnh việc triển khai các dự án hiện đang đầu tư và tích cực tìm kiếm các dự án phù hợp với nhu cầu thị trường tạo tiền đề phát triển cho các năm sắp tới.

- *Các dự án công ty đã thực hiện (chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư) bao gồm:*

STT	Dự án	Vị trí	Tổng VĐT (tỷ đồng)	Hình thức	Tỷ lệ góp vốn

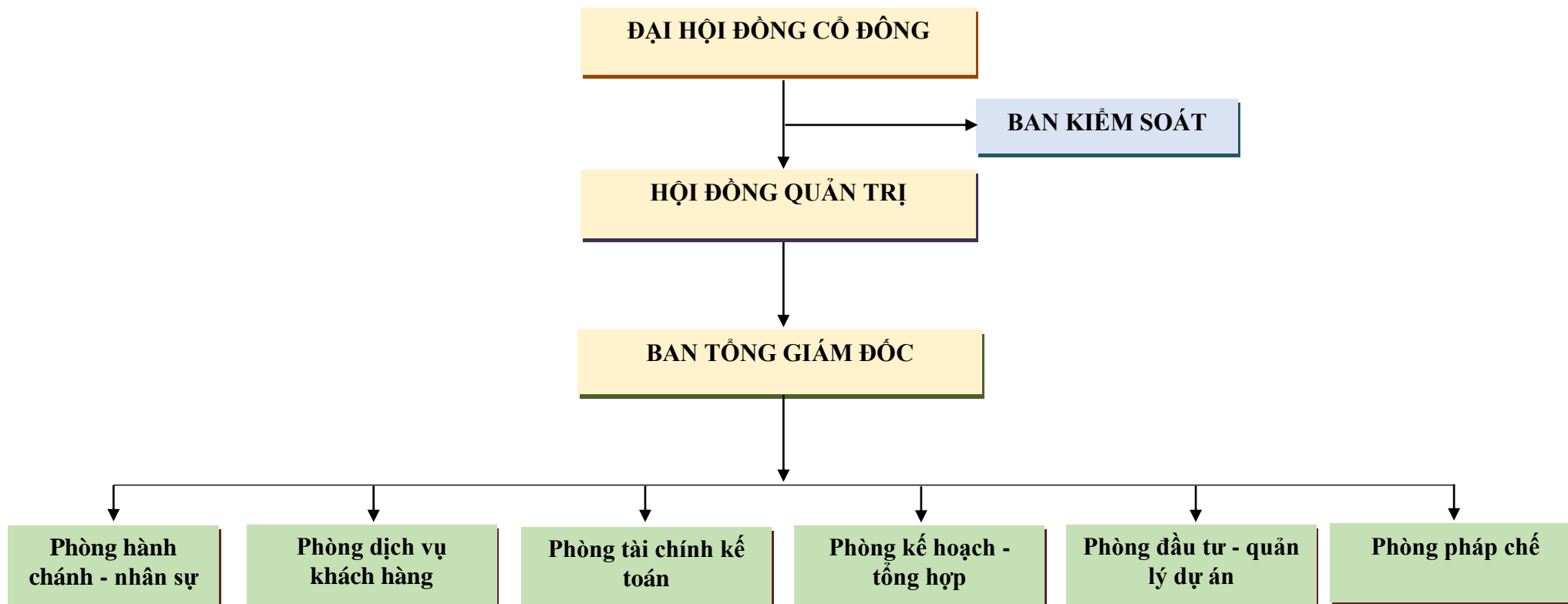
1	Cao ốc Satra Eximland	163 Phan Đăng Lưu, P.1, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	465	Hợp tác đầu tư	98,1%
2	Khu biệt thự sân Golf Sài Gòn Exim	P. An Phú, Q.2, TP.HCM	2000	Hợp tác đầu tư	25%
3	Khu nhà ở Exim – Park Riverside	Áp Tân Điền A, P.Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	882	Chủ đầu tư	100%

- Các dự án công ty đang thực hiện (chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư) bao gồm:

STT	Dự án	Vị trí	Tổng VĐT (tỷ đồng)	Hình thức	Tỷ lệ góp vốn
1	Cao ốc Toplife Tower	376 Điện Biên Phủ, Q.10, TP.HCM	263	Chủ đầu tư	99,93%
2	Khu nhà ở xã hội tại phường Phú Hữu Quận 9	Áp Tân Điền A, P.Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	1.292,38	Chủ đầu tư	100%
3	Khu nhà ở sinh thái Venice	Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ	726	Chủ đầu tư	100%
4	KDC HOCIN	Xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP.HCM	936	Hợp tác đầu tư	65,86%
5	Cao ốc The Western Capital	116 Lý Chiêu Hoàng, phường 10, quận 6, TP.HCM	2.347	Hợp tác đầu tư	35%

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

Cơ cấu tổ chức của công ty



4. Định hướng phát triển

– Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Năm 2017, dự báo nền kinh tế Việt Nam tiếp tục ổn định, tốc độ tăng trưởng GDP dự kiến khoảng 6,7%, chỉ số giá cả hàng tiêu dùng (CPI) dưới 4%. Dự báo thị trường Bất động sản vẫn tiếp tục duy trì đà tăng trưởng, tuy nhiên sẽ có sự điều chỉnh lớn để giải quyết sự lệch pha cung - cầu hiện đang có xu thế lệch về phía phân khúc bất động sản cao cấp (bao gồm cả bất động sản du lịch nghỉ dưỡng); Theo đó, thị trường trong năm tới sẽ có những dấu hiệu chính được dự báo như sau: sẽ có sự chuyển hướng mạnh sang phân khúc thị trường bất động sản có giá vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp; Xu thế hợp tác giữa các doanh nghiệp sẽ là tất yếu; Hoạt động mua bán, sáp nhập doanh nghiệp, chuyển nhượng dự án (M&A) sẽ phát triển mạnh hơn trước đây.

Mặc khác, thị trường Bất động sản cũng còn một số thách thức chi phí lãi vay vẫn còn khá cao, Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 06/06/2016 nâng hệ số rủi ro trong kinh doanh bất động sản (từ mức 150% lên 200%); thị trường nhà ở đang có nguồn cung dồi dào, các sản phẩm hiện khá đa dạng và đáp ứng nhu cầu của người mua do các chủ đầu tư đang cạnh tranh khá gay gắt về thị phần Nhìn chung, thị trường Bất động sản sẽ còn chuyển biến tốt hơn trong thời gian tới.

Trong năm 2016, tuy dự báo được thị trường Bất động sản có nhiều tín hiệu khả quan, HĐQT và Ban Điều hành Eximland đã tập trung đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án sẵn có như Dự án TopLife Tower tại 376 Điện Biên Phủ, phường 11, quận 10; Dự án Nhà ở xã hội tại phường Phú Hữu, Quận 9;... nhưng do các thủ tục hành chính trong quá trình triển khai dự án còn khá phức tạp nên tiến độ thực hiện các Dự án này cũng còn chậm so với kế hoạch đề ra.

Bên cạnh đó, Eximland cũng đã tập trung tìm kiếm các Dự án mới và tích cực đầu tư vào các Dự án dài hạn: Dự án đầu tư xây dựng 05 chung cư cũ tại Quận Tân Bình; Dự án The Western Capital;... nhằm đảm bảo cho hoạt động đầu tư và dòng tiền kinh doanh hàng năm được liên tục.

Trong năm 2017, Eximland tập trung thực hiện các mục tiêu cụ thể:

- + 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.
- + Quá trình thực hiện Dự án phải đảm bảo tiến độ xây dựng, chất lượng của sản phẩm. Đồng thời giá thành phải có tính cạnh tranh, hợp lý với thị trường hiện có.
- + Nghiên cứu kế hoạch tiếp thị tiêu thụ các sản phẩm của Dự án. Trên cơ sở đó, tạo nền tảng đẩy mạnh quảng bá, xây dựng thương hiệu cho Công ty Eximland trên

thị trường Bất động sản, chuẩn bị tiền đề cho việc niêm yết cổ phiếu của Công ty lên sàn giao dịch chứng khoán.

- + Tiếp tục tập trung tìm kiếm và đầu tư vào các dự án mới, phát triển các dự án phù hợp với xu thế của thị trường nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh được ổn định và mang tính liên tục. Trên cơ sở:
 - Tham gia hợp tác đầu tư vào các Dự án, các công ty hoạt động trong lĩnh vực BĐS (đang hoạt động có hiệu quả và có các dự án tiềm năng) để có cơ hội hợp tác đầu tư phát triển các dự án mới.
 - Tiếp tục tập trung tìm kiếm và đầu tư vào các dự án tiềm năng để tạo thêm tài sản tích lũy cho Công ty, trên cơ sở có nguồn thu ổn định và có hướng tăng giá trị trong tương lai dẫn đến việc tăng giá trị cổ phiếu của Công ty trên thị trường.
 - Gắn kết với các Quận, Huyện để tham gia vào các chương trình chính trang đô thị trên địa bàn Quận, chương trình xây dựng mới các chung cư hư hỏng, đã xuống cấp.

– Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Tiếp tục giữ vững và phát triển mối 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 kinh doanh bất động sản, nhằm gia tăng hiệu quả kinh doanh và phát triển thương hiệu Eximland.

Tập trung tìm kiếm quỹ đất có tiềm năng nhằm đầu tư phát triển dự án với các sản phẩm đa dạng phù hợp nhu cầu của thị trường, tăng tài sản tích lũy cho Công ty nhằm tạo nguồn thu ổn định và tăng giá trị tài sản trong tương lai.

Cấu trúc bộ máy quản lý điều hành phù hợp với chiến lược, kế hoạch kinh doanh trong từng thời kỳ đảm bảo cho Công ty có sự phát triển bền vững.

Chủ động hoàn thành các thủ tục cần thiết để chuẩn bị cho việc tiến hành niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán trong năm 2017.

– Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

Công ty CP Bất động sản E Xim luôn muốn xây dựng một thương hiệu lành mạnh, vì cộng đồng. Công ty tích cực tham gia các hoạt động xã hội như: hỗ trợ kinh phí cho chính quyền địa phương ấp Lộc Sơn, xã Lộc Thuận, huyện Bình Đại, Bến Tre xây dựng 1 cây cầu cho tổ 10 B, nơi còn nghèo và gặp nhiều khó khăn, trao quà và nhận phụng dưỡng suốt đời cho 10 bà mẹ được Chủ tịch nước ký phong tặng danh hiệu Nhà nước “ Bà mẹ Việt Nam anh hùng ” tại huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre, dự lễ khánh thành và trao tặng “ Trung tâm bảo trợ và dạy nghề trẻ em khuyết tật Thiên

Phước” (CƠ SỞ 3, đường số 12, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh), tham gia cùng Liên đoàn lao động Quận 3 và các chính quyền địa phương Quận 3, Quận 2, Quận 9 đóng góp hỗ trợ người nghèo; tổ chức cứu trợ đồng bào miền Trung bị bão lụt,...

5. Các rủi ro:

Giải phóng mặt bằng thiếu công cụ hỗ trợ, còn nhiều bất cập, dễ dẫn đến tình trạng dự án "da beo" là một trong những nguyên nhân gây chậm hoặc không thể triển khai được Dự án, điều này làm cho doanh nghiệp khó khăn trong việc thu hồi vốn đầu tư và làm lãng phí nguồn lực xã hội trong thời gian dài chưa có lối ra, là mối lo lớn đối với toàn thị trường bất động sản.

Thủ tục hành chính kéo dài nhiều khâu, chồng chéo, những nhiễu trong quá trình phê duyệt, thực hiện dự án đầu tư.

Chính sách tín dụng cho Bất động sản chưa phù hợp: Thị trường bất động sản có đặc thù chu kỳ phát triển dự án kéo dài 2-3 năm thậm chí 3-5 năm. Do đó, đây là ngành cần sự hỗ trợ từ dòng vốn lâu dài. Tuy nhiên, chính sách tín dụng chưa tạo được nguồn vốn trung hạn, dài hạn cho thị trường và lãi suất cho vay vẫn còn cao và đáng tiếc hơn nữa là thiếu nguồn vốn tín dụng cho nhà ở xã hội.

Chính sách về đất, bất động sản ở Việt Nam chưa ổn định, một số quy định mới chưa tạo thuận lợi cho thị trường bất động sản. 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 phức tạp, chồng chéo, điều chỉnh thường xuyên ảnh hưởng đến kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2016

1. Đặc điểm tình hình hoạt động của Công ty Eximland

a. Hoạt động đầu tư Dự án:

- + Qua nhận định thị trường Bất động sản trong năm 2016 nhìn chung đã có những dấu hiệu khởi sắc với nhiều chuyển biến tích cực, các hành lang pháp lý dần được hoàn thiện. Trên cơ sở đó, Công ty (Eximland) đã tập trung đẩy mạnh việc triển khai các dự án hiện có và tích cực tìm kiếm các dự án phù hợp với nhu cầu thị trường tạo tiền đề phát triển cho các năm sắp tới: tham gia chương trình chỉnh trang đô thị cải tạo các chung cư cũ xuống cấp trên địa bàn thành phố, tham gia hợp tác đầu tư vào các dự án tiềm năng cũng như liên kết thành lập công ty mới để đầu tư thực hiện các dự án mới. Mặt khác, Eximland rà soát các dự án hiện có để cơ cấu lại danh mục đầu tư, mạnh dạn hoàn trả hoặc chuyển nhượng các dự án có hiệu quả không cao hoặc các dự án thâm dụng vốn.... Trong năm 2016, TIE-

EXIM đã tập trung hoàn thiện pháp lý để thực hiện dự án. Hiện dự án đang trong giai đoạn chờ quyết định giao đất của Ủy Ban nhân dân Thành phố để xác định nghĩa vụ tài chính đối với việc sử dụng đất Dự án và xin cấp phép xây dựng. Để chuẩn bị cho việc thi công xây dựng, Eximland đã hoàn tất việc khoan cọc thử tĩnh. Đến nay, Eximland đang sở hữu: 6.461.534 cổ phần tại công ty này, chiếm tỷ lệ 99,93%.

- + Đối với dự án nhà ở xã hội quận 9, trong năm 2016 Eximland đã chuẩn bị toàn bộ các thủ tục pháp lý để tiến hành thi công xây dựng dự án. Tuy nhiên để sản phẩm của dự án phù hợp với khả năng của đối tượng mua nhà ở xã hội, Eximland đã có văn bản xin điều chỉnh chấp thuận đầu tư: tăng số lượng căn hộ và sử dụng tầng trệt và tầng hai làm chỗ đậu xe thay vì xây dựng tầng hầm. Sau khi được chấp thuận, Eximland sẽ tập trung xin cấp phép xây dựng và tiến hành khởi công Dự án. Để chuẩn bị cho công tác thi công Eximland đã hoàn tất việc khoan cọc thử tĩnh cho Dự án. Ngoài ra, Eximland cũng đã liên hệ làm việc với các đối tác để phân phối, tiếp thị, tư vấn, giới thiệu sản phẩm ra thị trường.
- + Để tập trung vốn nhằm phát triển các dự án hiện có, trong năm Eximland đã mạnh dạn tiến hành chuyển nhượng toàn bộ số lượng cổ phần của Eximland tại Sadeco là 5.235.683 cổ phần tương ứng với 30,8% vốn điều lệ. Lợi nhuận thu về từ việc chuyển nhượng cổ phần nói trên là 151,311 tỷ đồng, bên cạnh đó Eximland cũng đàm phán thành công với đối tác để được quyền hưởng cổ tức năm 2016 đối với toàn bộ số cổ phần nêu trên, dự kiến Sadeco chia cổ tức 20% trên vốn điều lệ, tương ứng là 10,471 tỷ đồng.
- + Cần Giờ là một vùng đất có nhiều tiềm năng để phát triển du lịch sinh thái: rừng, biển, thủy hải sản, giao thông thủy, cảnh quan thiên nhiên, ... Do đó, vừa qua HĐQT đã chấp thuận chủ trương cho Eximland được thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái và khu nghỉ dưỡng tại ấp Rạch lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ với qui mô khoảng 49,1ha. Đến nay, Eximland đã tiến hành ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các hộ dân tại xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ được tổng cộng là 29,44 ha. Song song đó, Eximland cũng đã ký hợp đồng với công ty CP Thiết Kế Xây Dựng S và K để thiết kế ý tưởng kiến trúc và tiếp tục tiến hành các thủ tục khác để xin được làm chủ đầu tư Dự án. Việc đầu tư thực hiện dự án này sẽ tạo một hiệu quả khả quan trong những năm tới.
- + Nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, trong năm 2016 Eximland đã nhận chuyển nhượng 35% vốn điều lệ của Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc (*tương đương với vốn đầu tư là 175 tỷ đồng*), hiện công ty này đang làm chủ dự án The Western Capital tại khu đất 18.486 m², mục tiêu xây dựng cao ốc căn hộ bao gồm 2 khu (Khu 1: 3 block; Khu 2: 2 block) hệ số sử dụng đất là 7,28. Dự án này

nằm ở khu vực trung tâm quận 6, được thiết kế thẩm mỹ, hài hòa và là điểm nhấn của khu vực, hiệu quả dự kiến của dự án tương đối khả quan.

- + Trong năm, do không thực hiện được việc chuyển đổi 50% số lượng căn hộ của dự án từ tái định cư sang thương mại theo đúng thời gian đã cam kết, Eximland đã mạnh dạn hoàn trả lại dự án chung cư Phước Kiển, đường Lê Văn Lương, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè cho đối tác chuyên nhượng và thu hồi vốn đã đầu tư là 11,220 tỷ đồng cùng với chi phí sử dụng vốn là 2,668 tỷ đồng; tương tự Eximland cũng đã thanh lý thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Dự án Khu nhà Thời Đại tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp HCM với Công ty CP Đầu tư và phát triển Thời Đại sau khi đã thu toàn bộ số tiền đã tạm ứng cùng với chi phí sử dụng vốn.

b. Hoạt động của công ty trực thuộc:

- Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản EximRS (“Công ty EximRS”):

Trong năm, ngoài việc thực hiện tư vấn tiếp thị bán hàng cho các dự án của Eximland và các đơn vị liên kết, Công ty EximRS đã thực hiện môi giới thành công một số các dự án lớn như: dự án Elite tại quận Bình Thạnh, dự án First Home tại quận 9, dự án đất nền Long Hưng tại Long Thành Đồng Nai,...

Hiệu quả hoạt động năm 2016 tương đối khả quan, doanh thu dịch vụ môi giới trong năm đạt 39,4 tỷ đồng và lãi sau thuế là 2,78 tỷ đồng. Dự kiến cổ tức năm 2016 Eximland sẽ được nhận trên vốn thực góp là 357 triệu đồng.

- Công ty Cổ phần Tư vấn - Xây dựng E Xim

Trong năm, chủ yếu tập trung vào công tác tổ chức bộ máy cũng như tìm kiếm đối tác, khách hàng nên chưa có hiệu quả hoạt động. Mặc dù vậy, trong năm Công ty Eximcons cũng đã nhận thầu thi công một số các công trình như: dự án khách sạn trên Đà Lạt; các công trình phụ trợ phục vụ thi công do Eximland làm chủ đầu tư; xây dựng và hoàn thiện một số căn nhà, biệt thự của tư nhân.

Để tập trung nguồn vốn vào các dự án tiềm năng khác, Eximland đang có kế hoạch rút vốn khỏi công ty này

c. Hoạt động khác:

- + Nhằm giảm bớt chi phí hoạt động cho công ty và sử dụng hiệu quả mặt bằng 179EF Cách Mạng Tháng Tám P.5, Quận 3, TP.HCM, thì ngoài việc sử dụng để làm văn phòng, Công ty cũng tận dụng cho thuê phần diện tích còn lại và vị trí đặt bảng quảng cáo tp. HCM. Tổng số tiền thu được từ việc cho thuê trong năm 2016 là 2,1 tỷ đồng.

- + Trên cơ sở Satra Exim đã ký hợp đồng cho Big C thuê 5 tầng thương mại trong thời hạn 12 năm, Công ty đã phối hợp tốt với Big C để vận hành tốt tòa nhà văn phòng cho thuê. Ngoài ra, Satra-Exim còn tận dụng các mặt bằng trống tại tầng hầm, tầng trệt, tầng 5 của tòa nhà để cho thuê nhằm tăng nguồn thu. Đến nay, Eximland hiện đang sở hữu 13.733.565 cổ phần, chiếm tỷ lệ 98.1 %.

2. Hoạt động triển khai đầu tư dự án:

–

Cao ốc TOPLIFE TOWER (376 Điện Biên Phủ, Q.10)



– Thông số của dự án:

- o Diện tích: 1.109,4 m²
- o Công năng: Văn phòng và Căn hộ thương mại
- o Mật độ xây dựng: 50%
- o Hệ số sử dụng đất: 8
- o Số tầng: 16 (Trong đó: 04 tầng TMDV văn phòng, 12 tầng căn hộ)

– Hiện dự án đang trong giai đoạn chờ quyết định giao đất của Ủy Ban nhân dân Thành phố để xác định nghĩa vụ tài chính đối với việc sử dụng đất Dự án và xin cấp phép xây dựng. Song song đó, Eximland đã hoàn tất công tác khoan cọc thử tĩnh.

– Dự án Toplife Tower do công ty cổ phần Tie-Exim làm chủ đầu tư, hiện Eximland đang nắm giữ hầu như toàn bộ cổ phần tại công ty này – chiếm 99,93% vốn điều lệ (64.660.000.000 đồng).

Khu nhà ở Exim – Park Riverside

(18ha - P.Phú Hữu, Q.9)



- Dự án tọa lạc tại mặt tiền đường Bung Ông Thoàn, P. Phú Hữu, Q.9, TP.HCM, nằm tiếp giáp với sông Ông Nhiêu, thuận lợi trong việc kết nối với các trục đường chính trong khu vực.
- Đã được cấp giấy CNQSDĐ cho 67.272,7 m² đất nhà ở thương mại và đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất nhà ở thương mại cho công ty Liên Lập.
- Dự án đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật bao gồm: hệ thống giao thông nội vùng, hồ cảnh quang, công viên ven sông, hồ bơi và các dịch vụ tiện ích khác. Hiện dự án đã được mở bán và được nhiều khách hàng quan tâm.

Khu nhà ở xã hội tại phường Phú Hữu Quận 9

(P.Phú Hữu, Quận 9)



- Dự án nằm trong quy hoạch tổng thể của khu dân cư ven sông Park Riverside tại P. Phú Hữu, Q.9, TP.HCM, được thiết kế hiện đại hài hòa với phong cảnh thiên nhiên dọc theo dòng sông Ông Nhiêu.
- Thông tin của dự án:
 - o Diện tích: 16.974 m²
 - o Công năng: Chung cư kết hợp TMDV
 - o Mật độ xây dựng: 40%
 - o Hệ số sử dụng đất: 7.2
 - o Số tầng: 20 (Trong đó: 02 tầng TMDV kết hợp với căn hộ, 18 tầng căn hộ)
- Eximland đang tiến hành các thủ tục cần thiết để xin phê duyệt hồ sơ xin mời thầu công dự án trong quý 3/2017.



Khu dân cư HOCIN

(X. Bà Điểm, H. Hóc Môn)

- Công ty Hocin đang sở hữu khu đất có diện tích là 38.348,90 m² tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn.
- Nghiên cứu việc nhận chuyển nhượng thêm Quyền sử dụng đất để Khu đất được liên ranh liền thửa và tăng giá trị thương mại của Khu đất.
- Lựa chọn đối tác quan tâm để chuyển nhượng lại Khu đất nêu trên hoặc cùng hợp tác để phát triển dự án tại Khu đất này.
- Số vốn thực góp của Eximland tại Công ty Hocin đến nay là 28,638 tỷ đồng, chiếm tỉ lệ là 65.86%.

Dự án khu nhà ở sinh thái Venice

(Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ)

- Dự án nằm tại ấp Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ với thông số:
 - o Diện tích: 491.320 m²
 - o Công năng: nhà ở sinh thái
 - o Mật độ xây dựng: 24,42%



Dự án được thiết kế bao gồm các khu nhà ở cao cấp, resort, bungalow, nhà nghỉ, biệt thự, chòi lều ven sông; khu Trung tâm dịch vụ tổng hợp và khu vui chơi giải trí tiêu biểu. Dự án còn được xây dựng một bến du thuyền phục vụ cho nhu cầu neo đậu du thuyền của cư dân tại dự án.

- Hiện Eximland đã nhận chuyển nhượng được 29,44 ha và đang tiến hành quy hoạch chi tiết 1/500 để xin được làm chủ đầu tư.
- Dự kiến khởi công vào cuối năm 2017.

**Dự án Cao ốc The Western Capital
(116 Lý Chiêu Hoàng, phường 10, quận 6,
TP.HCM)**



Dự án do Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc làm chủ đầu tư, tọa lạc tại khu vực trung tâm quận 6, được thiết kế thẩm mỹ, hài hòa và là điểm nhấn của khu vực, hiệu quả dự kiến của dự án tương đối khả quan.

– Thông tin của dự án:

- Diện tích: 18.486 m²
- Công năng: Khu nhà ở xã hội – Khu nhà ở thương mại
- Mật độ xây dựng: 33,9%
- Hệ số sử dụng đất: 7.28
- Số tầng:
 - Khu A1, A2: 12 tầng
 - Khu B1, B2, B3: 34-36-25 tầng

– Hiện Eximland tham gia góp vốn tại Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc – tỷ lệ 35% vốn điều lệ.

3. Các công ty con, công ty liên kết:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, công ty có bốn (04) công ty con và 02 công ty liên kết:

Tên công ty	Giấy phép hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty
Công ty CP Địa ốc Satra E Xim	0305349677	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,1%
Công ty CP Đầu tư TIE – EXIM	0311278495	Kinh doanh bất động sản	99,93%
Công ty CP Đầu tư KCN & Đô thị Hóc Môn	4103011598	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	65,86%
Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS EXIMLAND	0313151430	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	51%

Công ty Cổ phần Tư vấn - Xây dựng E XIM	0313307889	Xây dựng, tư vấn xây dựng, sản xuất và kinh doanh VLXD	20%
Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc	0312153756	Kinh doanh bất động sản, đấu giá BĐS, đấu giá QSD đất.	35%

4. Tổ chức và nhân sự

– Danh sách Ban điều hành:

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND	Tỷ lệ sở hữu cổ phần 31/12/2016
1	Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	1971	023081181	32,024%
2	Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	1976	025305189	0%
3	Lưu Đức Tân	Phó Tổng Giám đốc	1959	020077763	0,156%
4	Trần Thụy Băng Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	1976	024436502	0%
5	Dương Thị Thu Loan	Kế toán trưởng	1977	025466956	0,024%

– Số lượng cán bộ, nhân viên.

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 CBNV Công ty được củng cố và phát triển về cả chất và lượng. Từng bộ phận và bản thân mỗi CBNV không ngừng rèn luyện, học hỏi, nâng cao nghiệp vụ chuyên môn. Tính đến 31/12/2016 Tổng số CBNV là 31 người, trong đó:

Trên Đại học: 02 người

Đại học: 19 người

Cao đẳng, trung cấp: 06 người

Khác: 04 người.

Trong năm 2016 Công ty vẫn đảm bảo việc thực hiện đầy đủ các 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: quan tâm hỗ trợ CBNV vào các ngày lễ lớn, kỷ niệm trong năm...

1. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng (+)/giảm (-)
Tổng Doanh thu	476,493.39	173,234.57	-64%
Tổng lợi nhuận trước thuế	1,827.87	62,261.76	3306%
Tổng lợi nhuận sau thuế	631.15	50,311.60	7871%
Tổng tài sản	654,988.71	724,626.66	11%
Vốn chủ sở hữu	438,732.19	486,528.20	11%

(Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2016)

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	3.67	1.99	
+ Hệ số thanh toán nhanh	1.51	0.88	
2. Chỉ tiêu cơ cấu về vốn			
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0.33	0.33	
+ Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	0.49	0.49	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Doanh thu thuần/ tổng tài sản	0.72	0.24	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	0.001	0.29	
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0.001	0.10	
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	0.001	0.07	
+ Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0.003		

(Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2016)

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

a. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần lưu hành : 41.784.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000đồng /1 cổ phần
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.
- Cổ phần chuyển nhượng tự do: 41.784.000 cổ phần
- Cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

b. Cơ cấu cổ đông:

Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Cổ đông trong nước	41.704.000	417.040.000.000	99,809%
Cổ đông nước ngoài	80.000	800.000.000	0,191%
TỔNG CỘNG	41.784.000	417.840.000.000	100,00%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có thay đổi trong năm

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình thực hiện hoạt động kinh doanh so với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2015 của Công ty như sau:

- Lợi nhuận trước thuế 62.261.761.966 đồng so với kế hoạch 27.635.655.675 đồng, đạt 225,30%.
- Lợi nhuận sau thuế 50.311.597.280 đồng so với kế hoạch 23.679.324.540 đồng, đạt 212,47%.

Nhìn chung, Công ty đã có cố gắng thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra như:

- Đã tập trung đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án sẵn có như Dự án 376 Điện Biên Phủ, phường 11, quận 10 (TopLife Tower); Dự án Nhà ở xã hội, phường Phú Hữu, quận 9; tuy nhiên tiến độ thực hiện còn chậm so với kế hoạch đề ra do thủ tục hành chính trong quá trình thực hiện đầu tư dự án còn khá phức tạp, công tác quản lý thi công chưa được tốt....
- Để tập trung nguồn vốn phát triển các dự án hiện có cũng như các dự án trong tương lai, Eximland đã mạnh dạn tiến hành chuyển nhượng toàn bộ số lượng cổ

phần của Eximland tại Sadeco là 5.235.683 cổ phần tương ứng với 30,8% vốn điều lệ.

- Mặt khác, Eximland cũng đã tập trung tìm kiếm các Dự án mới và tích cực đầu tư vào các Dự án dài hạn như:
 - Tiếp tục mua số cổ phần còn lại tại Satra Exim để từng bước sở hữu toàn bộ 5 tầng thương mại.
 - Đã nhận chuyển nhượng 35% vốn điều lệ của Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc (*trương đương với vốn đầu tư là 175 tỷ đồng*) để tham gia hợp tác đầu tư dự án The Western Capital.
 - Hợp tác đầu tư thành lập Công ty Tân Đô Land để tham gia hoạt động đầu tư dự án tại địa bàn tỉnh Long An.

Trong năm 2016, tiến độ thực hiện dự án còn chậm so với kế hoạch, tuy nhiên về kế hoạch lợi nhuận, Eximland đã hoàn thành vượt mức so với Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông đã đề ra trong năm. Mặc dù vậy, lợi nhuận phát sinh trong năm chủ yếu từ hoạt động chuyển nhượng vốn đầu tư. Eximland sẽ phấn đấu để đẩy mạnh tiến độ đầu tư trong những năm tới sớm phát huy hiệu quả từ các dự án.

2. Phân tích tình hình tài chính

Tính đến cuối năm 2016, tổng tài sản Eximland tăng từ 654,988 tỷ đồng lên 724,626 tỷ đồng, tương ứng tăng 10,63% chủ yếu là do chuyển nhượng cổ phần tại Sadeco, từ nguồn tiền thu được, Eximland tập trung nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Cần Giờ, Nhà Bè, cũng như hợp tác đầu tư tham gia vào dự án The Western Capital. Việc đầu tư này sẽ tạo nguồn thu ổn định cho Eximland trong những năm tới.

3. Để thực hiện việc đầu tư nêu trên, về nguồn vốn, Eximland đã tăng khoản nợ phải trả cụ thể từ 216,256 tỷ đồng lên 238,098 tỷ đồng tăng tương ứng 10,10%. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Tiếp tục điều chỉnh, sửa đổi bổ sung quy chế tổ chức và hoạt động của các bộ phận trực thuộc trong công ty; 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.

Thực hiện giao trách nhiệm và ủy quyền rõ ràng cho các cấp quản lý: Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và Giám đốc các bộ phận để làm cho bộ máy được chủ động trong công việc.

Với kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2016, Công ty xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy - nhân sự theo tiêu chí tinh gọn, đảm bảo chuyên môn nghiệp vụ, đồng thời chuẩn bị nhân sự cho việc phát triển các dự án sắp tới.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- 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.
- Quá trình thực hiện Dự án phải đảm bảo tiến độ xây dựng, chất lượng của sản phẩm. Đồng thời giá thành phải có tính cạnh tranh, hợp lý với thị trường hiện có.
- Nghiên cứu kế hoạch tiếp thị tiêu thụ các sản phẩm của Dự án. Trên cơ sở đó, tạo nền tảng đẩy mạnh quảng bá, xây dựng thương hiệu cho Công ty Eximland trên thị trường Bất động sản, chuẩn bị tiền đề cho việc niêm yết cổ phiếu của Công ty lên sàn giao dịch chứng khoán.
- Tiếp tục tập trung tìm kiếm và đầu tư vào các dự án mới, phát triển các dự án phù hợp với xu thế của thị trường nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh được ổn định và mang tính liên tục. Trên cơ sở:
 - Tham gia hợp tác đầu tư vào các Dự án, các công ty hoạt động trong lĩnh vực BĐS (đang hoạt động có hiệu quả và có các dự án tiềm năng) để có cơ hội hợp tác đầu tư phát triển các dự án mới.
 - Tiếp tục tập trung tìm kiếm và đầu tư vào các dự án tiềm năng để tạo thêm tài sản tích lũy cho Công ty, trên cơ sở có nguồn thu ổn định và có hướng tăng giá trị trong tương lai dẫn đến việc tăng giá trị cổ phiếu của Công ty trên thị trường.
 - Gắn kết với các Quận, Huyện để tham gia vào các chương trình chỉnh trang đô thị trên địa bàn Quận, chương trình xây dựng mới các chung cư hư hỏng, đã xuống cấp.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- HĐQT đã chỉ đạo Ban Điều hành tập trung đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án sẵn có như Dự án TopLife Tower (376 Điện Biên Phủ Q.10); Dự án Nhà ở xã hội (phường Phú Hữu, quận 9);... đồng thời sớm triển khai kế hoạch tiếp thị, giới thiệu sản phẩm trên ra thị trường, nhằm đảm bảo có nguồn thu ổn định trong những năm tới.
- Nhằm tập trung nguồn vốn chủ động phát triển các dự án hiện có cũng như cơ cấu lại danh mục đầu tư, trong năm 2016 HĐQT đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần mà Eximland đang sở hữu tại công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (“Sadeco”), hoàn trả lại cho đối tác Dự án Chung cư Phước Kiển (đường Lê Văn Lương, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè).

- Bên cạnh đó, HĐQT cũng chỉ đạo Ban Điều hành tập trung tìm kiếm các Dự án mới như tham gia đấu thầu Dự án cải tạo xây dựng mới 5 chung cư cũ tại phường 7 – 8, quận Tân Bình; đồng thời tích cực hợp tác đầu tư vào các Dự án dài hạn: Dự án đầu tư xây dựng 05 chung cư cũ tại Quận Tân Bình; Dự án The Western Capital;..., hợp tác đầu tư thành lập công ty TanDoLand,... nhằm tạo tài sản cũng như có nguồn thu ổn định và tạo cơ hội đầu tư cho Công ty trong những năm về sau.
- HĐQT 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.
- Mặc dù tiến độ thực hiện các dự án còn chậm so với kế hoạch đề ra, tuy nhiên qua việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Sadeco đã tạo ra khoản lợi nhuận khá cao so với kế hoạch đề ra năm 2016.

Nhìn chung HĐQT thực hiện đúng chiến lược phát triển đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua. Với sự quyết tâm của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty, hiện hoạt động của Eximland đã tương đối ổn định và Hội đồng quản trị Eximland tin tưởng điều này sẽ tạo tiền đề cho việc phát triển bền vững trong những năm sắp tới.

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

- Các Nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ 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 liên kết...
- Ban điều hành cần tiếp tục củng cố, duy trì và phát triển hợp tác với các đối tác đủ tiềm lực để triển khai các Dự án lớn.
- Ban điều hành 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.

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

- Tập trung chỉ đạo định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2017 phát triển ổn định, đạt hiệu quả cao, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2017 do Đại hội đồng cổ đông giao;

- 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;
- Mở rộng hoạt động kinh doanh thông qua tự đầu tư và hợp tác đầu tư để phát triển các dự án mới, đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án sẵn có ...
- Xây dựng các quy chế quản lý đảm bảo phù hợp với pháp luật và Điều lệ 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.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Ông Nguyễn Hồng Hải	Chủ tịch	2,532%
2	Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	32,024%
3	Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	0%
4	Ông Đào Văn Nam	Thành viên	0%
5	Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	0,024%

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Đại hội đồng cổ đông Eximland năm 2015 đã bầu ra Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2015 – 2019 gồm 05 thành viên;
- Trong năm 2016, hai thành viên HĐQT là Ông Lương Phú Hoàng Nhựt và Ông Nguyễn Minh Nhựt lần lượt đã có đơn từ nhiệm. Để đảm bảo đủ nhân sự nhằm triển khai thực hiện tốt các nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông giao, Hội đồng quản trị đã lần lượt bổ nhiệm hai thành viên HĐQT là: Ông Đào Văn Nam và Bà Dương Thị Thu Loan thay thế, hai nhân sự này sẽ trình Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2017 thông qua;
- Trong năm, HĐQT đã tổ chức 17 phiên họp để xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm kịp thời đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng tháng, quý... nhằm đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch ĐHCĐ 2016 đề ra;

- HĐQT luôn đồng hành, tăng cường công tác quản lý giám sát, nắm bắt tình hình thực tế về hoạt động kinh doanh để chỉ đạo kịp thời và hiệu quả. Xem xét, đánh giá kỹ các dự án đầu tư trước khi đưa vào triển khai nhằm đảm bảo tính hiệu quả của dự án, phát huy tốt nhất việc sử dụng nguồn vốn;
- 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;
- Các cuộc họp 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 các 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 HĐQT đưa ra những quyết sách, chủ trương, kịp thời, đúng đắn, phù hợp với tình hình hoạt động của doanh nghiệp;
- 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.

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Bà Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	0%
2	Bà Nguyễn Nhất Hồng	Thành Viên	0%
3	Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành Viên	0%

b. Hoạt động của Ban kiểm soát: Trong năm 2016, Ban kiểm soát đã:

- 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;
- Định kỳ kiểm tra, xem xét các báo cáo tài chính soát xét bán niên và báo cáo kiểm toán năm 2016, báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm 2016 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.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm soát:

– Theo Tờ trình về chế độ thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm soát, căn cứ vào lợi nhuận thực hiện năm 2016, thù lao của HĐQT và BKS năm 2016 là 3.669.459.000 đồng, cụ thể:

- Trích 2 % LN sau thuế: 1.006.232.000 đồng
- Trích 10% chênh lệch LN sau thuế thực hiện và LN sau thuế kế hoạch: 2.663.227.000 đồng.

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

– Hội Đồng Quản Trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2015	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2016	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Nguyễn Hồng Hải	Chủ tịch	2,412%	2,532%	
2	Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	0,431%	32,024%	
3	Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	0%		
4	Ông Đào Văn Nam	Thành viên	0%		
5	Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	0%	0,024%	

– Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2015	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2016	Tỷ lệ thay đổi
1	Bà Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	0%	0%	
2	Bà Nguyễn Nhất Hồng	Thành Viên	0%	0%	
3	Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành Viên	0%	0%	

– Ban Tổng Giám Đốc và Kế toán Trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2015	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2016	Tỷ lệ thay đổi
1	Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	0,431%	32,024%	
2	Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
3	Lưu Đức Tân	Phó Tổng Giám đốc	0,156%	0,156%	
4	Trần Thụy Băng Tuyên	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
5	Dương Thị Thu Loan	Kế toán trưởng	0%	0,024%	

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán:

Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam được chọn là công ty cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2016 của công ty.

Theo ý kiến của Công ty kiểm toán, báo cáo tài chính riêng năm 2016 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

2. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất được kiểm toán: (đính kèm báo cáo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**



LÝ VĂN NGHĨA