



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SS' - 74 / 2015 / 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 2014 của Công ty CP Bất động sản E Xim.

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 15 tháng 04 năm 2015

Người thực hiện công bố thông tin

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS




LƯU ĐỨC TÂN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Năm báo cáo : 2014

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:	179 EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Quận 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 31/12/2014:	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 6 ngày 14/10/2011.
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 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. Theo những bước thăng trầm của thị trường bất động sản, qua hơn 7 năm hình thành và phát triển, thương hiệu Eximland đã từng bước khẳng định vị thế bằng việc xây dựng chiến lược phát triển bền vững.

Thực hiện chiến lược này, 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 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.

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 đầu 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.

Sau khi nhận sáp nhập, vốn điều lệ của CTCP 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 CTCP Bất động sản Đất Thành (Citiland) sẽ được chuyển đổi thành cổ phần của CTCP 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 CTCP 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 CTCP Bất động sản E Xim, đồng thời được hưởng các quyền lợi, nghĩa vụ như các cổ đông hiện hữu của 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 địa bàn 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:

Trong năm 2014, mặc dù nền kinh tế và tình hình thị trường bất động sản có những dấu hiệu tích cực nhưng nhìn chung vẫn còn rất nhiều khó khăn đặc biệt là đối

với các Doanh nghiệp bất động sản, đã ảnh hưởng không nhỏ đến hoạch định kinh doanh của công ty. Do đó Công ty Eximland đã cơ cấu lại danh mục đầu tư, tập trung thu hồi vốn từ các dự án đồng thời cũng khảo sát, tìm kiếm phương hướng đầu tư mới nhằm mang lại sản phẩm cho thị trường và hiệu quả cho công ty.

Trong thời gian tới Eximland sẽ ưu tiên tập trung phát triển các dự án phù hợp với xu thế của thị trường như là nhà ở cho người thu nhập trung bình và thấp, chương trình chỉnh trang đô thị hướng đến đối tượng người có thu nhập thấp. Đồng thời, công ty cũng tập trung đầu tư vào các dự án tiềm năng để tạo thêm tài sản tích lũy, 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.

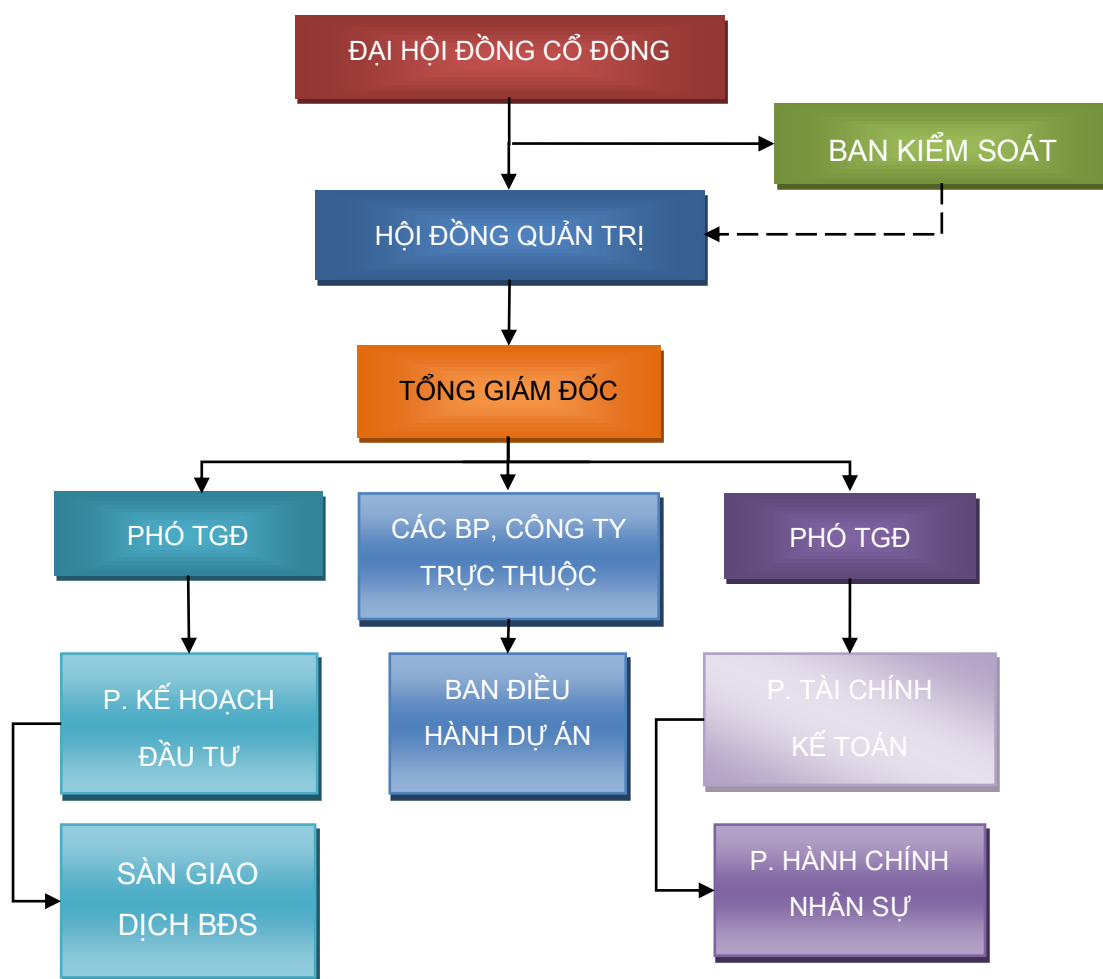
Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ tiếp tục đầu tư vào văn phòng, thương mại bán lẻ để đón đầu nhu cầu phục hồi trong tương lai.

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 Satra Eximland	163 Phan Đăng Lưu, P.1, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	465	Hợp tác đầu tư	67%
2	KDC Exim Garden	Áp Tân Điền A, P.Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	882	Chủ đầu tư	100%
3	Cao ốc TIE TOWER	376 Điện Biên Phủ, Q.10, TP.HCM	287	Hợp tác đầu tư	71%
4	KDC HOCIN	Xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP.HCM	936	Hợp tác đầu tư	60%

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 2014 Nhà nước tiếp tục tập trung vào việc ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát; tăng trưởng hợp lý và nâng cao chất lượng, hiệu quả, sức cạnh tranh của nền kinh tế. Trên cơ sở định hướng kinh tế xã hội nêu trên, dự đoán tình hình thị trường bất động sản Việt Nam có xu hướng ấm dần lên, thể hiện ở lượng giao dịch tăng nhiều vào cuối năm 2014. Tăng trưởng tín dụng bất động sản cao hơn so với tín dụng chung, niềm tin của khách hàng vào thị trường dần được hồi phục. Cơ cấu hàng hoá bất động sản đã được điều chỉnh sát với nhu cầu thị trường, tăng nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có diện tích nhỏ, hướng tới nhu cầu của số đông người dân trong xã hội

Vì vậy, trong năm tài chính 2014 Công ty tập trung thực hiện các nhiệm vụ:

Thu hồi vốn từ các dự án đã triển khai trong các năm qua nhằm đảm bảo nguồn vốn để công ty sẵn sàng đầu tư vào dự án mới khi có cơ hội.

Phát triển các dự án phù hợp với xu thế của thị trường như là nhà ở cho người thu nhập thấp, chương trình chỉnh trang đô thị hướng đến đối tượng người có thu nhập thấp.

Để thực hiện phân khúc nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp, Công ty tập trung tăng cường các biện pháp liên kết và chọn lựa các đối tác để thực hiện dự án đầu tư với chi phí thấp, thích hợp với thị trường, trên cơ sở đó tăng cường năng lực cạnh tranh của Công ty.

Tập trung 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.

Nghiên cứu nhận chuyển nhượng lại dự án đang thực hiện, trên cơ sở đó Công ty sẽ tiếp tục triển khai đầu tư nhằm sớm có sản phẩm đưa vào kinh doanh, nhanh chóng tạo ra lợi nhuận cho Công ty.

Công ty lấy nhiệm vụ trọng tâm là đầu tư phát triển và khai thác dự án. Song song đó, công ty cũng mở rộng và đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ (sàn giao dịch bất động sản, tư vấn quản lý dự án, ...) nhằm bổ sung cho hoạt động chính.

Tiếp tục hoàn thiện cấu trúc quản lý và hoạt động của Công ty bao gồm Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết.

Tạo điều kiện đầy đủ, thuận lợi để tiến hành niêm yết trên thị trường chứng khoán.

– Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Tiếp tục giữ vững và phát triển quan hệ với các đối tác đang hợp tác đầu tư như: Eximbank, TCT Du lịch Sài Gòn, Sacombank, TCT TM Sài Gòn... cũng như các đối tác mới để phát triển các hoạt động đầu tư kinh doanh nhằm gia tăng hiệu quả kinh doanh.

Tham gia chương trình tái định cư của các Quận tại TP. Hồ Chí Minh, tập trung trước tiên vào Quận 10, Quận 2...

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

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.

Mở rộng và nâng cao sự liên kết, hợp tác toàn diện với Eximbank nhằm cộng hưởng, nâng cao vị thế thương hiệu Eximland trên thị trường bất động sản.

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

CTCP 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: 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...

5. Các rủi ro:

- 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 BĐS. 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.
- Giá đất đang được Nhà nước điều chỉnh tăng cao, do đó tỷ suất lợi nhuận của hoạt động đầu tư kinh doanh nhà ở, căn hộ, đất nền sẽ giảm mạnh đáng kể.
- Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Trong đó, tiến độ thực hiện dự án lại phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa, thời gian xây dựng và điều kiện thị trường bất động sản.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2014

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

Trên cơ sở những khó khăn năm 2013 cơ bản vẫn chưa được giải quyết, dự đoán xu thế của thị trường bất động sản đang có những dấu hiệu tích cực nhưng nhìn chung vẫn còn rất nhiều khó khăn. Diễn biến thị trường dự kiến sẽ theo xu thế giảm dần khó khăn từng chút một và phụ thuộc vào sự ổn định vĩ mô của nền kinh tế.

Trong bối cảnh đó, Công ty Eximland cũng không tránh khỏi những tác động tiêu cực ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của Công ty. Đến nay, Công ty nhận thấy để tồn tại và phát triển cần phải căn cứ vào tiềm lực của mình, đồng thời tìm ra phân khúc thị trường có triển vọng, phù hợp với năng lực và nhu cầu thực tế của xã hội; song song đó phải chấp nhận mức lợi nhuận hợp lý để giá thành sản phẩm được thị trường chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Công ty Eximland đã cơ cấu lại danh mục đầu tư, tập trung thu hồi vốn từ các dự án, điều chỉnh kế hoạch triển khai đầu tư. Đồng thời, tìm kiếm các dự án phù hợp với nhu cầu thị trường. Mặt khác, Công ty cũng thực hiện điều chỉnh, cơ cấu, sắp xếp lại bộ máy nhân sự và tiết kiệm, giảm thiểu các chi phí không cần thiết để thích ứng kịp thời trong giai đoạn khó khăn nên đã hạn chế được các tổn thất và từng bước đưa hoạt động Công ty phát triển theo hướng bền vững và ổn định.

Năm 2014, với mục tiêu ổn định, thị trường bất động sản vẫn còn khó khăn, vì vậy Công ty Eximland đã cơ cấu lại danh mục đầu tư:

Đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất nhà ở thương mại cho công ty Liên Lập.

- Đã ký hợp đồng chuyển nhượng 1,57ha, thu hồi toàn bộ giá trị đã đầu tư cùng với tiền lãi

Công ty Satra Exim đã ký hợp đồng cho thuê với Big C và đã thực hiện công tác hoàn thiện, lắp đặt và bàn giao cho Big C thuê toàn bộ khu thương mại của cao ốc Satra Eximland (163 Phan Đăng Lưu, Q.Phú Nhuận).

Tiếp tục thực hiện dự án 376 Điện Biên Phủ, Q.10 theo phương án xây dựng văn phòng cho thuê và căn hộ bán.

- Đã ký Văn bản thỏa thuận với Công ty Lập Phúc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Dự án Chung cư Phước Kiển, đường Lê Văn Lương, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

Hoạt động kinh doanh dịch vụ:

Sàn giao dịch Bất động sản

Trong năm 2014, do tình hình bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, Sàn giao dịch chủ yếu thực hiện dịch vụ pháp lý nhà đất cho khách hàng, thực hiện thủ tục cấp sổ hồng cho các hộ dân tại dự án 163 Phan Đăng Lưu, dự kiến đầu năm 2015 sẽ hoàn tất.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim:

Trong năm 2014, Eximland đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Exima và đã thu toàn bộ số vốn góp cùng với số lợi nhuận và cổ tức còn lại là 357 triệu đồng.

Kinh doanh khác:

- Đối với 07 tài sản của Ngân hàng Eximbank: Trong năm 2013, Eximland đã nhận chuyển nhượng của Ngân hàng Eximbank 07 tài sản trong đó đã hoàn tất thủ tục sang tên đối với 05 tài sản. Trong năm 2014, Eximland đã ký biên bản thanh lý 02 tài sản chưa sang tên, đồng thời Eximland đã gửi văn bản đề nghị Eximbank sớm tiến hành thực hiện việc chuyển nhượng 5 tài sản còn lại.
- Tòa nhà 179EF CMT8 (1 trệt, 1 lửng, 8 tầng lầu) ngoài diện tích làm văn phòng Eximland, Công ty đã tận dụng cho thuê phần diện tích còn lại và vị trí đặt bảng quảng cáo nhằm giảm bớt chi phí hoạt động.

2. Hoạt động triển khai đầu tư dự án:



Cao ốc Satra Eximland

(163 Phan Đăng Lưu, Q.Phú Nhuận)

- Khu căn hộ của dự án 163 Phan Đăng Lưu đã hoàn thành đưa vào sử dụng. Hiện công ty đã thực hiện việc cấp giấy CNQSH nhà ở cho 114/125 căn hộ và đang tiến hành hoàn tất việc cấp giấy cho các hộ dân còn lại.
- Về 05 tầng thương mại: Công ty Satra Exim đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu 05 tầng thương mại và đã ký hợp đồng cho thuê với Big C. Công ty đã thực hiện công tác hoàn thiện, lắp đặt và bàn giao cho Big C ngày 10/12/2014.
- HĐQT đã thông qua chủ trương cho Eximland mua lại 11% cổ phần của các cổ đông Satra Exim. Hiện công ty đang tiến hành mua cổ phần, đến nay đạt 7,8%/11%.

Cao ốc TIEXIM

(376 Điện Biên Phủ, Q.10)



- Đã thực hiện các thủ tục để UBND TP công nhận cho công ty TIEXIM trực tiếp làm chủ đầu tư dự án tại 376 Điện Biên Phủ (thay cho Công ty TIE làm chủ đầu tư để chuyển dự án sang TIEXIM).
 - 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)
- Dự án dự kiến khởi công vào cuối quý III năm 2015.
- Vốn điều lệ Công ty TIEXIM là 36 tỷ trong đó Eximland tham gia 71% .



**Khu dân cư Exim
(18ha - P.Phú Hữu, Q.9)**

- Đã cấp giấy CNQSDĐ cho 67.272,7 m² đất nhà ở thương mại.
- Đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất nhà ở thương mại cho công ty Liên Lập.
- Ngoài diện tích đất nhà ở thương mại đã chuyển nhượng, Công ty còn sở hữu 16.974 m² đất nhà ở xã hội (đã được UBND TP giao đất cho công ty làm chủ đầu tư). Hiện công ty đang thực hiện các thủ tục để triển khai đầu tư xây dựng.



**Khu dân cư HOCIN
(X.Bà Điểm, H.Hóc Môn)**

- Dự án đã đền bù được 43.796,4 m². Do khó khăn trong công tác đền bù cũng như hạn chế về vốn, HĐQT đã đồng ý chủ trương cho Hocin vừa phân lô hộ lẻ vừa chuyển nhượng đất nông nghiệp để thu hồi vốn đầu tư.
- Số vốn thực góp của Eximland tại Công ty Hocin đến nay là 28,638 tỷ đồng.



**Dự án Chung cư Phước Kiển
(Đường Lê Văn Lương, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè)**

- Eximland đã đàm phán và ký Văn bản thỏa thuận với Công ty Lập Phúc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án với giá chuyển nhượng là 20 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất) với các thông số như sau:
 - o Diện tích: 4.444,3 m² (diện tích phù hợp quy hoạch là 3.586,3m²)
 - o Công năng: Căn hộ và TMDV
 - o Mật độ xây dựng: 40%
 - o Hệ số sử dụng đất: tối thiểu 6.0
- Dự kiến khởi công vào cuối quý III năm 2015.

Các công ty con, công ty liên kết:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, công ty có ba (3) công ty con sau:

Tên công ty	Giấy phép hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	4103011598	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	65,86%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	0305349677	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	67,24%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	0311278495	Kinh doanh bất động sản	71,00%

3. 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 31/12/2014
1	Ngô Văn Hiếu	Tổng Giám đốc	1959	023130177	1,915%
2	Lưu Đức Tân	Phó Tổng Giám đốc	1959	020077763	0,156%
3	Trần Thụy Băng Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	1976	024436502	0%
4	Nguyễn Thị Kim Tuyền	Kế toán trưởng	1978	025349184	0%

– 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 31/12/2014 Tổng số CBNV là 27 người, trong đó:

Trên Đại học:	01 người
Đại học:	16 người

Cao đẳng, trung cấp: 03 người

Khác: 07 người.

Trong năm 2014 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...

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: 1000đ

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng (+)/giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	1,765,476,151	1,073,782,642	-39%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	23,772,945	8,535,398	-64%
Lợi nhuận khác	-	3,000,000	100%
Lợi nhuận trước thuế	23,647,578	11,535,398	-51%
Lợi nhuận sau thuế	17,557,550	6,486,109	-63%

(Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2014)

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0.97	1.43	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0.12	0.41	
2. Chỉ tiêu cơ cấu về vốn			
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0.74	0.59	
+ Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	2.90	1.45	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Doanh thu thuần/ tổng tài sản	0.002	0.81	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	5.300	0.008	
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0.039	0.016	
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	0.010	0.006	
+ Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	7.176	0.010	

(Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2014)

5. 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	41.024.000	410.240.000.000	98,18%
Cổ đông nước ngoài	760.000	7.600.000.000	1,82%
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 sản xuất kinh doanh

So với Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông năm 2014, Công ty đạt được kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- Lợi nhuận trước thuế 11.535.398.525 đồng so với kế hoạch 34.930.833.005 đồng, đạt 33,0%.
- Lợi nhuận sau khi trích lập quỹ 5.682.272.011 đồng so với kế hoạch 22.679.409.487 đồng, đạt 25,1%

Nhìn chung, Công ty đã có cố gắng thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra. Tuy nhiên mức độ thực hiện còn hạn chế do một số nguyên nhân :

- Chưa đạt được nguồn thu và lợi nhuận từ dự án Exim Garden giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (kế hoạch lợi nhuận là 40 tỷ đồng) do các thủ tục pháp lý kéo dài khiến chi phí lãi vay tăng cao (156 tỷ đồng). Mặt khác, dự án Exim Garden giai đoạn 2 chỉ thực hiện chuyển nhượng 1,6ha so với kế hoạch là 6ha nên đã ảnh hưởng đến kế hoạch đề ra.

- Mặc dù đã đôn đốc nhiều lần nhưng ngân hàng Eximbank vẫn chưa thực hiện việc nhận chuyển nhượng các Bất động sản theo đúng kế hoạch do đó đã ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và kế hoạch lợi nhuận của công ty (kế hoạch lợi nhuận khoảng 4 tỷ đồng).

Trong năm 2014, tuy tình hình thị trường còn nhiều khó khăn nhưng Ban TGD Công ty Eximland đã cố gắng củng cố bộ máy, duy trì hoạt động công ty,

đảm bảo bảo toàn vốn cho cổ đông và có lợi nhuận. Công ty đã thực hiện được các công việc sau:

- Đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất nhà ở thương mại cho công ty Liên Lập với tổng giá trị 903.695.270.508 đồng. Trong đó, Công ty Liên Lập đã thanh toán cho công ty Eximland theo hợp đồng là 805.835.140.201 đồng. Số tiền còn lại Công ty Liên Lập sẽ thanh toán trong quý 1/2015.
- Tiếp tục thực hiện dự án 376 Điện Biên Phủ, Q.10 theo phương án xây dựng văn phòng cho thuê và căn hộ bán.
- Bên cạnh đó, công ty đã tập trung cơ cấu lại danh mục đầu tư, điều chỉnh kế hoạch triển khai đầu tư để ngưng hoặc điều chỉnh công năng một số dự án, tập trung thu hồi vốn từ các dự án liên doanh, liên kết. Đồng thời thực hiện việc tinh giảm biên chế, cơ cấu, sắp xếp lại nhân sự và tiết kiệm, giảm thiểu các chi phí không cần thiết.

2. Phân tích tình hình tài chính

Tính đến cuối năm 2014, tổng tài sản Eximland giảm từ 1.765 tỷ đồng xuống 1.073 tỷ đồng giảm tương ứng 39% chủ yếu là giảm lượng hàng tồn kho từ 864 tỷ năm 2013 xuống 608 tỷ năm 2014 tương ứng giảm (-256) tỷ đồng tỷ lệ giảm 30% do trong năm Công ty tăng kế hoạch bán hàng để cơ cấu lại hạng mục hàng tồn kho Công ty tăng vòng vay vốn khả dụng.

Tài sản dài hạn công ty giảm mạnh tương ứng tỷ lệ 72% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu là giảm phần chi phí xây dựng cơ bản dở dang do trong năm công ty đã hoàn tất giai đoạn đầu tư dự án và tiến hành đưa vào khai thác kinh doanh Dự án khu dân cư Exim Garden tại Quận 9. Đồng thời, thực hiện mục tiêu cơ cấu lại các khoản đầu tư, trong năm Công ty giảm các khoản đầu tư tài chính dài hạn từ 217 tỷ đồng năm 2013 xuống còn 177 tỷ đồng năm 2014.

Về nguồn vốn, phần chủ yếu giảm ở phần tổng nợ phải trả giảm - 677 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm :52%, trong đó nợ ngắn hạn 1.015 tỷ năm 2013 giảm xuống còn 602 tỷ đồng năm 2014 và vay dài hạn 296 tỷ đồng năm 2013 giảm xuống còn 32 tỷ năm 2014 giảm -264 tỷ tương ứng tỷ lệ 92.5%. Trong năm, công ty không có nợ quá hạn.

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

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. Đặc biệt đang hoàn thiện quy chế phối hợp công việc giữa các bộ phận liên quan để rút ngắn thời gian giải quyết.

Thực hiện giao trách nhiệm và uỷ 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 2014, 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

Phát triển các dự án phù hợp với xu thế của thị trường như là nhà ở cho người thu nhập trung bình và thấp, tiếp tục liên kết với các Quận để thực hiện chương trình chính trang đô thị nhằm tạo ra các dự án có tính phát triển ổn định. Đây là chiến lược phát triển lâu dài của Công ty trong năm 2015 cũng như những năm sau.

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.

Nhận chuyển nhượng các dự án đang thực hiện, nghiên cứu mua sỉ các dự án đã hoàn thiện nhằm sớm có sản phẩm đưa vào kinh doanh, nhanh chóng tạo ra lợi nhuận cho Công ty.

Thực hiện việc mua cổ phần của 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.

Giải quyết dứt điểm các dự án đã đưa vào kế hoạch năm 2014 nhưng vẫn còn tồn đọng nhằm thu hồi vốn, bao gồm:

- Dự án KDC xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn của Công ty Hocin
- Xử lý dứt điểm việc nhận chuyển nhượng các tài sản của Eximbank.
- Tập trung thu hồi công nợ tại Công ty Cổ phần G-land và Công ty 584.

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

Năm 2014 kinh tế trong nước đã có những dấu hiệu tích cực như lạm phát đã được kiềm chế ở mức 6,04%, trần lãi suất huy động giảm xuống còn 7%. Đối

với thị trường bất động sản, mặc dù cuối năm nhà nước có một số biện pháp để tháo gỡ nhưng nhìn chung thị trường bất động sản vẫn chưa phục hồi đáng kể.

Tuy Ban Tổng giám đốc đã có nhiều cố gắng khắc phục khó khăn, nỗ lực thực hiện nhưng vẫn chưa đạt được kết quả như kế hoạch đề ra.

Công ty hoạt động vẫn có lãi, bảo toàn được nguồn vốn trong bối cảnh thị trường bất động sản đóng băng kéo dài.

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

Trong năm 2014, Ban Tổng Giám Đốc đã nghiêm túc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

Trong quá trình điều hành, Ban Tổng Giám Đốc thể hiện sự năng động và thận trọng cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình. Ban Tổng Giám Đốc điều hành hoạt động của các phòng ban chức năng một cách nhất quán, phù hợp với qui chế quản lý nội bộ và phù hợp với tình hình phát sinh thực tế tại Công ty, có chủ động trong việc tái cơ cấu danh mục đầu tư, tổ chức nhân sự, tiết kiệm chi phí.

Việc công bố thông tin qua website của Công ty và các phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện thường xuyên và kịp thời. Bằng cách này, Ban Tổng Giám Đốc từng bước nâng cao tính minh bạch trong hoạt động kinh doanh.

Tuy nhiên, vẫn còn nhiều hạn chế trong quản lý điều hành hoạt động đơn vị, chưa nhạy bén trong việc đề xuất xử lý tình huống theo diễn biến thị trường

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

Tập trung thu hồi vốn từ các dự án đã triển khai trong các năm qua, chủ động nghiên cứu thị trường và tìm kiếm cơ hội đầu tư. Tập trung đầu tư vào các dự án tiềm năng nhằm tạo thêm tài sản tích lũy cho Công ty trên cơ sở có nguồn thu ổn định và gia tăng giá trị tài sản trong tương lai dẫn đến việc tăng giá trị cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

Chỉ đạo, hỗ trợ trực tiếp Ban điều hành trong quá trình thực hiện kế hoạch năm 2014 nhằm có giải pháp tháo gỡ khó khăn kịp thời trong hoạt động kinh doanh.

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 Hữu Thành	Chủ tịch	11,344%
2	Ông Phạm Văn Thiết	Phó Chủ tịch	1,101%
3	Ông Trần Lê Nguyên (Đại diện Công ty CP Địa Ốc Kinh Đô)	Thành viên	10,77%
4	Ông Nguyễn Quang Thông	Phó Chủ tịch	1,197%
5	Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	0%
6	Ông Ngô Văn Hiếu	Thành viên	1,915%

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng Quản trị đã duy trì hoạt động theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT. Năm 2014, HĐQT đã tổ chức 08 phiên họp và ban hành 13 Nghị quyết, trong đó tập trung chỉ đạo việc thực hiện kế hoạch và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014; thực hiện công tác nhân sự, kiện toàn tổ chức bộ máy của HĐQT; chỉ đạo cho ý kiến và giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ; Nghị quyết, Quyết định của HĐQT dựa trên sự nhất trí đồng thuận của thành viên HĐQT và lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty.

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	Ông Nguyễn Văn Minh	Trưởng ban	0%
2	Ông Nguyễn Văn Độ	Thành Viên	0,072%
3	Ông Lê Quốc	Thành Viên	0%

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2014, Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị, đóng góp ý kiến trong công tác kiểm tra báo cáo tài chính năm, xem xét tính minh bạch trong quá trình công bố thông tin, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong việc quản lý, điều hành 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 Tổng Giám Đốc:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù Lao (đồng)
1	Ông Nguyễn Hữu Thành	Chủ tịch	40.000.000
2	Ông Phạm Văn Thiệt	P.Chủ tịch	45.000.000
3	Ông Nguyễn Quang Thông	P. Chủ tịch	45.000.000
4	Ông Trần Lê Nguyên (Đại diện Công ty CP Địa Ốc Kinh Đô)	TV-HĐQT	30.000.000
5	Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	30.000.000
6	Ông Ngô Văn Hiếu	TV-HĐQT kiêm TGD	30.000.000

- Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù Lao (đồng)
1	Ông Nguyễn Văn Minh	Trưởng ban	25.000.000
2	Ông Đặng Hữu Tiến	Nguyên TB.KS	10.000.000
3	Ông Nguyễn Văn Độ	Thành Viên	15.000.000
4	Ông Lê Quốc	Thành Viên	10.000.000

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 31/12/2013	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2014	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Nguyễn Hữu Thành	Chủ tịch	1,80%	11,344%	+ 9,544%
2	Ông Phạm Văn Thiệt	Phó Chủ tịch	1,101%	1,101%	0%
5	Ông Nguyễn Quang Thông	Thành viên	1,197%	1,197%	0%
4	Ông Trần Lê Nguyên (Đại diện Công ty CP Địa Ốc Kinh Đô)	Thành viên	10,77%	10,77%	0%
6	Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	0%	0%	0%
7	Ông Ngô Văn Hiếu	Thành viên	2,63%	1,915%	-0,715%

- Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2013	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2014	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Nguyễn Văn Minh	Trưởng ban	0%	0%	0%
2	Ông Nguyễn Văn Độ	Ủy Viên	0,072%	0,072%	0%
3	Ông Lê Quốc	Ủy Viên	0%	0%	0%

- Ban Tổng Giám Đốc và Kế toán Trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2013	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2014	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Ngô Văn Hiếu	Tổng GD	2,63%	1,915%	-0,715%
2	Ông Lưu Đức Tân	Phó TGD	0,156%	0,156%	0%
3	Bà Trần Thụy Băng Tuyền	Phó TGD	0%	0%	0%
4	Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	KTT	0%	0%	0%

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 2014 của công ty.

Theo ý kiến của Công ty kiểm toán, báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2014 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 2014, 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.

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



TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngô Văn Hiếu