



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: 48 /2018/CV-EXL

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: Bà Dương Thị Thu Loan

Điện thoại (di động): 0907 368 797

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo thường niên năm 2017 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 17 tháng 4 năm 2018

Người thực hiện công bố thông tin

Nơi nhận:
- Như trên
- Lưu HCNS



Dương Thị Thu Loan

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Năm báo cáo: 2017

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:	(84-28) 6264 6726
Số fax:	(84-28) 6264 6724
Email:	eximland@eximland.com.vn
Website:	www.eximland.com.vn
Biểu tượng (logo):	
Vốn điều lệ:	417.840.000.000 đồng
Vốn thực góp	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 8 ngày 26/01/2018.
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 đến nay 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, 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 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 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 Công ty CP 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 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: 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 2017, nền kinh tế nói chung và tình hình thị trường bất động sản nói riêng nhìn chung tiếp tục giữ vững sự ổn định và tăng trưởng theo hướng tích cực. Tốc độ tăng tổng sản phẩm quốc nội (GDP) đạt 6,81% cao hơn mục tiêu 6,7%. Là mức tăng cao nhất trong vòng một thập kỷ trở lại đây. Đối với lĩnh vực bất động sản, đánh dấu sự chuyển mình của thị trường căn hộ từ tăng trưởng mạnh mẽ sang bền vững. Mặc dù số căn hộ chào bán giảm nhưng

cơ cấu sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường giúp cho khả năng hấp thu tốt, giải quyết một số lượng lớn hàng tồn kho. Đối với phân khúc đất nền, nguồn cung tiếp tục dồi dào và tăng mạnh và được tiêu thụ chỉ trong thời gian ngắn, tập trung chủ yếu ở khu Đông và một số quận, Huyện vùng ven Thành phố Hồ Chí Minh. Sau một năm phát triển sôi động, đến năm 2017 thị trường bất động sản nghỉ dưỡng ghi nhận có dấu hiệu giảm nhiệt, đặc biệt là phân khúc condotel, do các nhà đầu tư đang lo ngại về mặt pháp lý chưa rõ ràng, cam kết lợi nhuận của chủ đầu tư mang lại cho khách hàng không như kỳ vọng. Mặc dù vậy, những dự án có chất lượng tốt do các chủ đầu tư có danh tiếng trên thị trường bất động sản vẫn tiêu thụ tốt.

Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần bất động sản E Xim (“Eximland”) đã tập trung đẩy mạnh việc hoàn thiện pháp lý để triển khai các dự án hiện đang đầu tư và tích cực tìm kiếm các dự án phù hợp với nhu cầu của thị trường tạo tiền đề phát triển cho các năm tiếp theo.

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	98,364 %
2	Khu biệt thự sân Golf Sài Gòn Exim	P. An Phú, Q.2, TP.HCM	2.000	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%

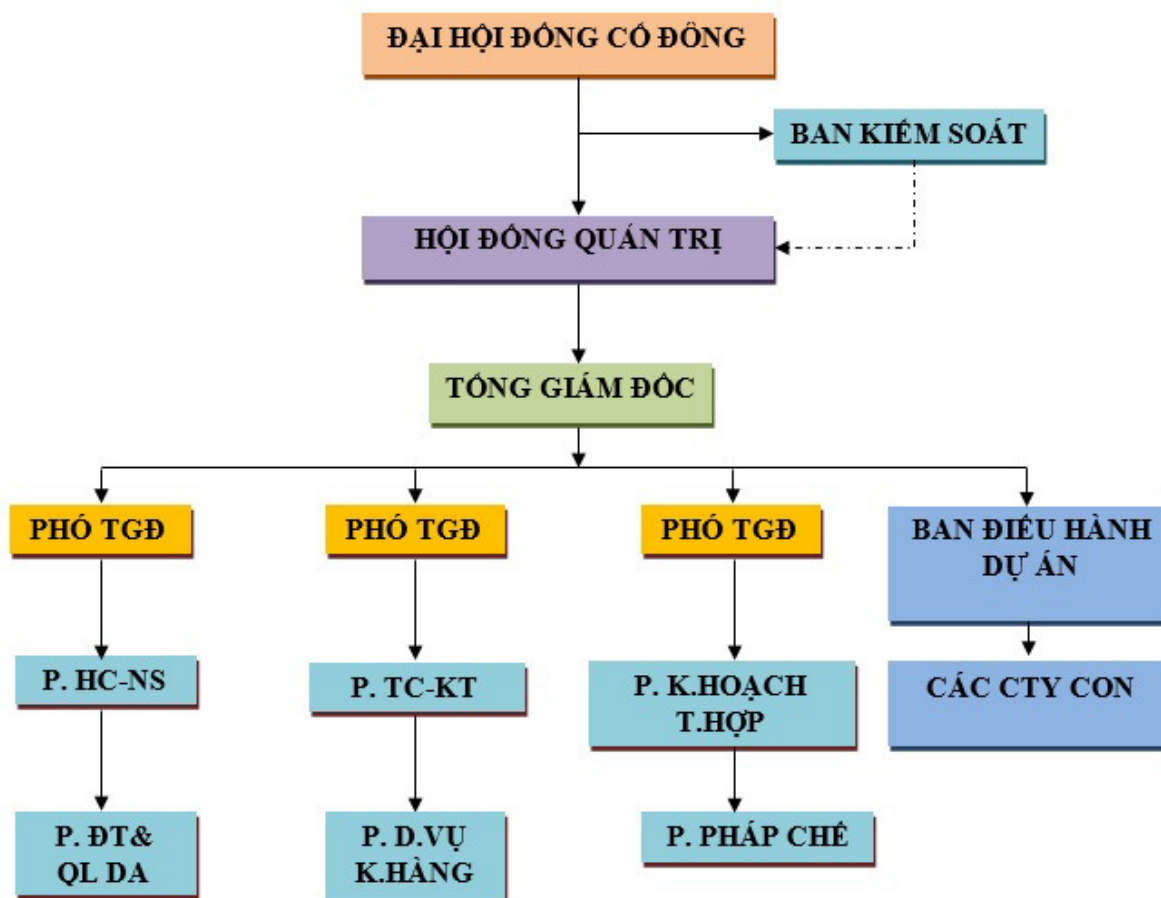
Các dự án công ty đang thực hiện (chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư) bao gồm:

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	Áp Tân Điền A, P.Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	1.292	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, P. 10, Q. 6, TP.HCM	2.347	Hợp tác đầu tư	15%

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 2018, dự báo nền kinh tế Việt Nam tiếp tục ổn định, tốc độ tăng tổng sản phẩm quốc nội (GDP) khoảng 6,7%, tốc độ tăng giá tiêu dùng bình quân (CPI) khoảng 4%. Cuối năm 2017, Quốc hội đã thông qua một số cơ chế đặc thù cho TP. Hồ Chí Minh, điều này sẽ tác

động lớn đến sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước nói chung và của TP.Hồ Chí Minh nói riêng, là động lực cho TP. Hồ Chí Minh bứt phá.

Theo đó, dự kiến tốc độ đầu tư, xây dựng phát triển hạ tầng của TP. Hồ Chí Minh sẽ tăng mạnh trong năm 2018, cụ thể hạ tầng giao thông khu vực phía Nam đang được đầu tư mạnh mẽ. Đơn cử như cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, cao tốc Bến Lức – Long Thành, vành đai 3,... Ngoài ra, các chính sách về nhà ở cũng đang dần hoàn thiện sẽ giúp thị trường ổn định và minh bạch hơn, đặc biệt những năm gần đây, nhà đầu tư nước ngoài cũng đang ồ ạt rót vốn vào Việt Nam, trong đó có bất động sản.

Dự báo trong năm 2018, thị trường bất động sản sẽ có sự chuyển hướng sang đầu tư những dự án xanh, hình thành những khu vực ở có không gian sống với nhiều cây xanh, mặt nước, thân thiện môi trường, có nhiều tiện ích, dịch vụ thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, đồng thời tái cơ cấu, tăng mạnh sản phẩm căn hộ có quy mô vừa và nhỏ nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Như vậy, năm 2018 sẽ là một năm tiếp tục phát triển của thị trường bất động sản, đặc biệt tại TP. HCM. Đây sẽ là tiềm năng phát triển, là cơ hội lớn dành cho những nhà đầu tư nào có năng lực và tầm nhìn chiến lược.

Trong năm tài chính 2018 Công ty tập trung thực hiện các nhiệm vụ:

- + 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.

– **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, 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.

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.

– **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. Hỗ trợ kinh phí xây dựng cầu nông thôn tại xã Lộc Thuận, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre; hỗ trợ xây dựng Trung tâm bảo trợ và dạy nghề cho trẻ em khuyết tật Thiên Phước (Cơ sở 3, đường số 2, phường 16, quận 8, TP.HCM); Tổ chức cứu trợ đồng bào miền Trung bị lũ lụt....

5. Các rủi ro:

- Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng còn nhiều bất cập, dẫn đến 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, doanh nghiệp kho thu hồi vốn;
- Thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư dự án bất động còn nhiều khô, phức tạp, mất nhiều thời gian và chi phí từ công tác chuẩn bị đầu tư đến khi hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.
- 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.
- Chính sách tín dụng cho bất động sản chưa phù hợp: Khó tiếp cận nguồn vốn trung và dài hạn; lãi suất cho vay vẫn còn cao; thiếu nguồn vốn tín dụng cho nhà ở xã hội.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2017

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

Qua nhận định thị trường Bất động sản trong năm 2017 nhìn chung tiếp tục 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: Tiếp tục

hoàn thiện pháp lý để khởi công Dự án Toplife Tower (376 Điện Biên Phủ, P.11, Q.10), Dự án Nhà ở xã hội quận 9, Dự án nhà ở sinh thái venice tại Rạch Lá huyện Cần Giờ,... cũng như hợp tác đầu tư vào các dự án tiềm năng như dự án The Western Capital.

- Hoạt động cho thuê 05 tầng thương mại tại dự án Satra Exim (163 Phan Đăng Lư, P.01, Q. Phú Nhuận) được duy trì ổn định, 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. Tính đến 31/12/2017, Eximland hiện đã sở hữu 13.770.209 cổ phần, chiếm tỷ lệ 98.36 % vốn điều lệ của Công ty Satra-Exim.
- Dự án Cao ốc 376 Điện Biên Phủ P.11 Q.3: trong năm 2017, Chủ đầu tư là Công ty 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, Dự án đã hoàn tất việc khoan cọc thử tĩnh. Đến nay, Eximland đang sở hữu: 6.461.534 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,93% vốn điều lệ của Công ty TIE-EXIM.
- Đối với dự án nhà ở xã hội quận 9, để sản phẩm của dự án phù hợp với khả năng và nhu cầu của khách hàng mua nhà ở xã hội, Eximland đã có văn bản xin điều chỉnh quyết định chấp thuận đầu tư: Tăng số lượng căn hộ có diện tích từ 40 m²/căn, không xây dự tầng hầm, sử dụng tầng trệt và tầng hai làm chỗ đậu xe. 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.
- 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 28,3 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 theo chỉ tiêu quy hoạch đã được UBND huyện Nhà Bè chấp thuận 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 tập trung vốn để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng tại dự án Khu du lịch sinh thái và khu nghỉ dưỡng tại ấp Rạch lá, xã An Thới Đông Cần Giờ, trong năm 2017, Eximland đã thoái một phần vốn đã đầu tư tại Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc, hiện Eximland còn nắm giữ 15% vốn điều lệ của Công ty này (*trung đương với vốn đầu tư là 75 tỷ đồng*).

Hoạt động của các 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 2017 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 2017 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.

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

Hoạt động khác:

- Đối với mặt bằng tại số 179EF, Cách Mạng Tháng 8, phường 5, quận 3, TP. HCM: ngoài việc sử dụng một phần diện tích để làm văn phòng làm việc, Công ty cũng tận dụng tối đa phần diện tích còn lại để cho thuê và đặt bảng quảng cáo nhằm giảm bớt chi phí hoạt động. Tổng số tiền thu được từ việc cho thuê trong năm 2017 là 2,1 tỷ đồng.

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 125/125 căn hộ và đã giấy chứng nhận cho các hộ dân.
- 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 toàn bộ cổ phần của các cổ đông nhỏ lẻ. Tính đến 31/12/2017 Eximland đã mua và sở hữu 13.770.209 cổ phần/14.000.000 cổ phần, chiếm 98,36% vốn điều lệ của Công ty Satra Exim.

Cao ốc TOPLIFE TOWER – TIE EXIM

(376 Điện Biên Phủ, Q.10)



- Chỉ tiêu quy hoạch
 - 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 UBND Thành phố để xác định nghĩa vụ tài chính và xin giấy phép xây dựng.

Dự án đã hoàn tất công tác thi công thử tĩnh tải cọc.

- Vốn điều lệ Công ty TIEXIM là 64,66 tỷ trong đó Eximland tham gia chiếm 99,93%.

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 100% 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 quan, 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: 19 (Trong đó: 02 tầng TMDV kết hợp với căn hộ, 17 tầng căn hộ)
- Eximland đang tiến hành các thủ tục cần thiết để sớm khởi công dự án trong quý 3/2018.



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 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:

- Diện tích: 491.320 m²
- Công năng: nhà ở sinh thái
- Mật độ xây dựng: 35%
- Tầng cao XD tối đa: 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,05%
- Dân số: 2000-3000 người



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 28,3 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 2018.



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

Eximland tham gia góp vốn tại Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc – tỷ lệ 15% vốn điều lệ.

Các công ty con, công ty liên kết:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, công ty có bốn (04) công ty con sau:

Tên công ty	Giấy phép hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty
Công ty CP Địa ốc Satra E Xim	0305349677	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,36%
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, đấu giá bất động sản	51%
Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc	0312153756	Kinh doanh bất động sản, đấu giá BĐS, đấu giá QSD đất.	15%

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 31/12/2017
1	Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	1971	023081181	39,32%
2	Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám	1976	025305189	0%

		đốc			
3	Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc	1977	025466956	0,024%
4	Nguyễn Thị Cảnh	Kế toán trưởng	1981	230593160	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 31/12/2017, tổng số CBNV là 22 người, trong đó:

Trên Đại học:	01 người
Đại học:	14 người
Cao đẳng, trung cấp:	04 người
Khác:	03 người.

Trong năm 2017 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

Chỉ tiêu	Năm 2016 (VND)	Năm 2017 (VND)	% tăng (+)/giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	724,626,663,929	676,103,773,137	- 6.70
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(35,544,822,894)	610,742,961	98.28
Lợi nhuận khác	(6,431,818,839)	4,761,900,753	25.96
Lợi nhuận trước thuế	62,261,761,966	1,569,397,657	- 97.48
Lợi nhuận sau thuế	50,311,597,280	1,569,397,657	- 96.88

(Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2017)

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.99	5.28	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0.88	3.21	
2. Chỉ tiêu cơ cấu về vốn			
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0.329	0.31	
+ Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	0.18	0.11	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Doanh thu thuần/ tổng tài sản	0.014	0.002	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần (%)	5.012	1.017	
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (%)	0.103	0.003	
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản (%)	6.943	0.232	
+ Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)	-354.111	39.584	

(Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2017)

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	41.704.000	417.040.000.000	99,81%
Cổ đông nước ngoài	80.000	800.000.000	0,19%
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 2017 của Công ty như sau:

- Lợi nhuận trước thuế 1.569.397.657 đồng so với kế hoạch 28.111.841.605 đồng, đạt 5.58%.
- Lợi nhuận sau thuế 1.569.397.657 đồng so với kế hoạch 25.103.746.484 đồng, đạt 6.25%.

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, pháp lý dự án chưa hoàn thiện, ...
- 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 tại Tòa nhà 163 Phan Đăng Lưu – Phú Nhuận.
 - Đã nhận chuyển nhượng và hiện tại đang sở hữu 15% vốn điều lệ của Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc (*tương đương với vốn đầu tư là 75 tỷ đồng*) để tham gia hợp tác đầu tư Dự án The Western Capital.
 - Tiếp tục tìm kiếm các dự án sạch để triển khai;
 - Tiếp tục tập trung thu mua phần đất còn lại trong ranh Dự án khu nhà ở sinh thái Venice (Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ để sớm xin được làm chủ đầu tư Dự án.

Trong năm 2017, tiến độ thực hiện dự án còn khá chậm so với kế hoạch, 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 2017, tổng tài sản Eximland giảm từ 724.626.663.929 đồng xuống còn 676.103.773.137 đồng, tương ứng giảm 6,7% chủ yếu là Eximland giảm khoản trả trước cho người bán, giảm khoản đầu tư vào Công ty TNHH Quản Lý Bất Động Sản Hoàng Phúc.

Hệ số thanh toán hiện hành và hệ số thanh toán nhanh của công ty trong năm qua đều có xu hướng tăng so với năm 2016. Điều này cho thấy công ty vẫn đảm bảo được khả năng thanh toán các khoản nợ, rủi ro thanh toán của công ty có thể đánh giá ở mức khá thấp.

Từ đó có thể thấy, việc công ty giảm các khoản nợ mà chủ yếu là nợ ngắn hạn nhằm cơ cấu lại nguồn vốn để phát huy hiệu quả.

Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản và tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu trong năm 2017 có xu hướng giảm cho thấy công ty đang có chính sách giảm phụ thuộc vào nguồn vốn bên ngoài. Nguồn vốn của công ty chủ yếu được tài trợ từ vốn chủ sở hữu. Ngoài ra, việc tỷ lệ nợ giảm mà một phần là nhờ giảm nợ ngắn hạn cũng giúp nâng cao khả năng thanh toán của công ty, điều này giúp công ty nâng cao khả năng độc lập về tài chính và không bị áp lực về trả nợ vay, lãi vay.

Tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu của công ty năm 2017 là khá thấp do trong năm 2017 Công ty chủ yếu hoàn chỉnh pháp lý dự án để có thể thực hiện vào các năm tới.

Tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản của công ty năm 2017 khá thấp. Từ 1 đồng tài sản, công ty tạo ra chưa tới 1 đồng lợi nhuận, xét về mặt con số điều này cho thấy công ty chưa sử dụng hiệu quả nguồn tài sản vào hoạt động kinh doanh tuy nhiên trong năm 2017 Công ty chủ yếu hoàn chỉnh pháp lý dự án để có thể thực hiện vào các năm tới.

Tỷ suất sinh lời trên doanh thu thuần trong năm 2017 sụt giảm mạnh so với năm 2016. Đặc biệt năm 2016 tăng mạnh vượt bậc, cụ thể tăng từ 1,3% năm 2015 lên mức 54,51% ở năm 2016. Lý do ROS 2016 tăng cao vượt trội so với năm trước là do lợi nhuận sau thuế năm 2016 tăng cao, mà khoản lợi nhuận này thu được từ doanh thu hoạt động tài chính của công ty, còn năm 2017 Công ty chủ yếu hoàn chỉnh pháp lý dự án để có thể thực hiện vào các năm tới nên doanh thu thấp.

3. 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 uỷ quyền rõ ràng cho các cấp quản lý: 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.

Với kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2017, 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 sẵn có để có thể sớm thu hồi vốn, nhanh chóng tạo hiệu quả hoạt động của công ty như dự án TopLife Tower (quận 10), Dự án nhà ở xã hội (quận 9), dự án Khu nhà ở sinh thái Venice (Cần Giờ). Đặc biệt phải nhanh chóng giải quyết dứt điểm các dự án đã đưa vào kế hoạch từ năm 2017 nhưng

vẫn còn tồn đọng đến nay nhằm nhanh chóng thu hồi vốn là dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn.

- Trong quá trình thực hiện dự án phải đảm bảo tiến độ xây dựng, chất lượng của sản phẩm. Đồng thời nghiên cứu kỹ các kế hoạch tiếp thị tiêu thụ các sản phẩm của dự án đồng thời đưa ra giá thành phải có tính cạnh tranh, hợp lý với thị trường hiện có. Từ đó, sớm triển khai các kế hoạch tiếp thị, giới thiệu các sản phẩm ra thị trường để đảm bảo có nguồn thu ổn định trong những năm tới.
- 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 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. Tuy nhiên, do trong quá trình thực hiện Dự án còn gặp nhiều khó khăn trong các khâu hoàn tất thủ tục pháp lý, chính sách mới của Nhà nước liên quan đến các Dự án có sử dụng đất công... làm chậm tiến độ triển khai dự án.
- Bên cạnh đó, HĐQT cũng chỉ đạo Ban Điều hành tăng cường tiếp cận các cá nhân, tổ chức có đất thuộc ranh giới dự án tại Xã An Thới Đông, Huyện Nhà Bè để đàm phán

nhận chuyển nhượng đảm bảo liền ranh, liền thửa làm cơ sở trình cơ quan cấp có thẩm quyền để được công nhận làm chủ đầu tư dự án.

- 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.

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 2018 phát triển ổn định, đạt hiệu quả cao, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018 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	0%
2	Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	39,32%
3	Bà Khương Tố Huệ	Thành viên	5,69%
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 2017, có một thành viên HĐQT là Ông Nguyễn Văn Hùng 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 bổ nhiệm một thành viên HĐQT là Bà Khương Tố Huệ thay thế, nhân sự này sẽ trình Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2018 thông qua;
- Trong năm, HĐQT đã tổ chức 09 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 2017 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 Lê Mai Hồng	Thành Viên	0%
3	Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành Viên	0%

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2017, 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 2017, báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm 2017 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:

- Năm 2017, Công ty Eximland không trích lập quỹ thù lao cho HĐQT và Ban Kiểm Soát.

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 31/12/2016	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2017	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Nguyễn Hồng Hải	Chủ tịch	2,532%	0%	2,532%
2	Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	32,024%	39,32%	7,30%
3	Bà Khương Tố Huệ	Thành viên	2,76%	5,69%	2,93%

4	Ông Đào Văn Nam	Thành viên	0%	0%	0%
5	Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	0%	0,024%	0,024%

- Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2016	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2017	Tỷ lệ thay đổi
1	Bà Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	0%	0%	
2	Bà Lê Mai 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 31/12/2016	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2017	Tỷ lệ thay đổi
1	Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	32,024%	39,32%	7,30%
2	Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	0%
3	Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc	0%	0,024%	0,024%
4	Nguyễn Thị Cảnh	Kế toán trưởng	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 2017 của công ty.

Theo ý kiến của Công ty kiểm toán, báo cáo tài chính riêng năm 2017 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 2017, 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**

