



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: 33 /2020/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: (84-28) 6264 6726

Fax: (84-28) 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 2019 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 13 tháng 4 năm 2020

**Người thực hiện công bố thông tin**

- Nơi nhận:
- Như trên
  - Lưu HCNS



**Dương Thị Thu Loan**



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
Địa chỉ : 179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Quận 3, TP. HCM  
Điện Thoại : (84-8) 6264 6726 - Fax : (84-8) 6264 6724  
Website: [www.eximland.com.vn](http://www.eximland.com.vn) – Email: [eximland@eximland.com.vn](mailto:eximland@eximland.com.vn)

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

## **NĂM 2019**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**

# MỤC LỤC

I.	Thông tin chung.....	1
1.	Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi.....	2
2.	Quá trình hình thành và phát triển.....	2
1.1.	<i>Công ty Cổ phần bất động sản E Xim (Eximland) trước khi sáp nhập:</i> .....	2
1.2.	<i>Công ty Cổ phần bất động sản E Xim (Eximland) sau khi sáp nhập với Công ty CP Bất động sản Đất Thành</i> .....	3
3.	Ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh.....	4
3.1	<i>Sản phẩm, dịch vụ của công ty:</i> .....	4
3.2	<i>Các dự án công ty đang thực hiện (chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư) bao gồm:</i> .....	5
4.	Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	5
5.	Định hướng phát triển .....	7
5.1	<i>Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.</i> .....	7
5.2	<i>Chiến lược phát triển trung và dài hạn</i> .....	7
5.3	<i>Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty</i> .....	8
6.	Các rủi ro:.....	8
6.1	Rủi ro về kinh tế:.....	8
6.2	Rủi ro về pháp luật:.....	8
6.3	Các rủi ro đặc thù:.....	8
II.	Tình hình hoạt động trong năm 2019 .....	9
1.	Đặc điểm tình hình hoạt động của Công ty Eximland .....	9
2.	Hoạt động triển khai đầu tư dự án:.....	10
3.	Tổ chức và nhân sự.....	14
4.	Tình hình tài chính .....	15
5.	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:.....	16
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).....	17
1.	Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh .....	17
2.	Phân tích tình hình tài chính.....	18
3.	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý .....	19
4.	Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	19
5.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty .....	20
6.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty .....	20
7.	Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị .....	21
IV.	Quản trị công ty.....	21
1.	Hội đồng quản trị.....	21
2.	Ban Kiểm soát .....	22
3.	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát .....	22
V.	Báo cáo tài chính .....	23
1.	Ý kiến kiểm toán: .....	23
2.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất được kiểm toán: (đính kèm báo cáo).....	24

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**

### **NĂM BÁO CÁO: 2019**

#### **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: (84-028) 6264 6726

Số fax: (84-028) 6264 6724

Email: [eximland@eximland.com.vn](mailto:eximland@eximland.com.vn)

Website: [www.eximland.com.vn](http://www.eximland.com.vn)

Biểu tượng (logo)



Vốn điều lệ: **442.910.400.000 đồng**

Vốn thực góp **442.910.400.000 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 9 ngày 25 tháng 10 năm 2019.

## 1. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi



*Eximland hướng tới mục tiêu một nhà đầu tư cung cấp sản phẩm căn hộ tốt nhất cho khách hàng. Tương lai sản phẩm của Eximland sẽ là lựa chọn hàng đầu của khách hàng.*



*Với mục đích thấu hiểu toàn diện, sâu sắc và cung cấp sản phẩm đáp ứng các yêu cầu của khách hàng, Eximland sẽ không ngừng phấn đấu, nâng cao trình độ của đội ngũ quản lý, cung cấp những sản phẩm với thiết kế tối ưu nhằm cung ứng dịch vụ, sản phẩm có chất lượng hàng đầu với giá cả cạnh tranh trên thị trường bất động sản.*



*Trung thực – Chuyên nghiệp – Hiệu quả.*

## 2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim (gọi tắt là “Công ty”/“Công ty Eximland”/“Eximland”) được thành lập với mục tiêu chính là hình thành và phát triển thương hiệu Eximland trên thị trường bất động sản của Việt Nam nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng. 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 trước khi sáp nhập:

✓ *Lịch sử hình thành*

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

✓ *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: 300.000.000.000đồng (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 sau khi sáp nhập với Công ty CP Bất động sản Đất Thành**

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản E Xim ngày 28/01/2010, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty CP 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 Công ty CP Bất động sản Đất Thành vào Công ty CP Bất động sản E Xim.

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

### 3. Ngành nghề và lĩnh vực 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. 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.

#### 3.1 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...

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, Phường 1, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	465	Hợp tác đầu tư	98,62 %

2	Khu biệt thự sân Golf Sài Gòn Exim	Phường An Phú, Q.2, TP.HCM	2.000	Hợp tác đầu tư	<b>25%</b>
3	Khu nhà ở Exim – Park Riverside	Ấp Tân Điền A, Phường Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	882	Chủ đầu tư	<b>100%</b>

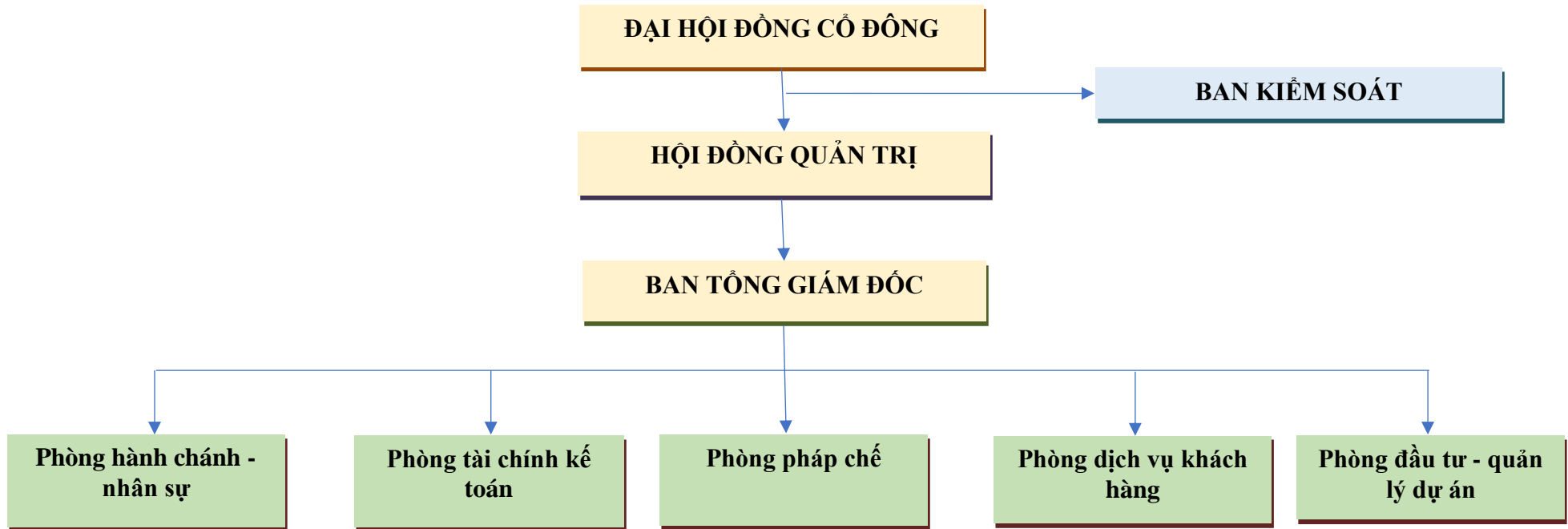
**3.2 Các dự án công ty đang thực hiện (chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư) bao gồm:**

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	<b>99,78%</b>
2	Khu nhà ở xã hội	Ấp Tân Điền A, P.Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	1.292	Chủ đầu tư	<b>100%</b>
3	Khu nhà ở sinh thái Venice	Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, TP.HCM	726	Chủ đầu tư	<b>95%</b>
4	KDC HOCIN	Xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP.HCM	936	Hợp tác đầu tư	<b>65,86%</b>
5	Cao ốc The Western Capital	116 Lý Chiêu Hoàng, P. 10, Q. 6, TP.HCM	2.347	Hợp tác đầu tư	<b>15%</b>

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

Cơ cấu tổ chức của công ty





## **5. Định hướng phát triển**

### **5.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.**

Từ nhận định 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, do đó trong năm tài chính 2019 Công ty tập trung thực hiện các nhiệm vụ sau:

- + 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.

### **5.2 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.

### **5.3 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: 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....

## **6. Các rủi ro:**

### **6.1 Rủi ro về kinh tế:**

Sự phát triển của nền kinh tế có tác động lớn đến 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, qua đó ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty

### **6.2 Rủi ro về pháp luật:**

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 khó thu hồi vốn;

Thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư dự án bất động sản còn nhiều khô, phức tạp, mất nhiều thời gian và chi phí từ công tác chuẩn bị đầu tư đến khi hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.

Chính sách về đất đai, bất động sản ở Việt Nam chưa ổn định, một số quy định mới chưa tạo thuận lợi cho thị trường bất động sản.

### **6.3 Các rủi ro đặc thù:**

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 2019**

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

Trong năm 2019, nền kinh tế nói chung và tình hình thị trường bất động sản nói riêng tiếp tục giữ vững sự ổn định và tăng trưởng theo hướng tích cực. Tuy nhiên, thị trường bất động sản nói chung và các doanh nghiệp bất động sản nói riêng cũng đứng trước những khó khăn, thách thức do thiếu hụt nguồn cung quỹ đất, nguồn vốn tín dụng khó tiếp cận, thủ tục hành chính liên quan ngày càng khắt khe hơn.

#### ***1.1 Hoạt động đầu tư dự án:***

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:

Dự án Cao ốc 376 Điện Biên Phủ P.11 Q.3: 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 với việc hoàn thiện pháp lý dự án, Eximland cũng tích cực tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng nhằm sớm thu hồi vốn và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng khác.

Dự án nhà ở xã hội quận 9: Công ty Eximland đã có văn bản xin điều chỉnh quyết định chấp thuận đầu tư: Bỏ mức trần giá bán căn hộ, điều chỉnh thiết kế sơ bộ phù hợp với nhu cầu khách hàng, gia hạn thời gian thực hiện Dự án, ... 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, bán hàng Eximland đã hoàn tất việc khoan cọc thử tĩnh cho Dự án và đang thi công hoàn thiện căn hộ mẫu. 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 theo trình tự và quy định của pháp luật.

Dự án Khu du lịch sinh thái và khu nghỉ dưỡng tại ấp Rạch lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ: Tính đến cuối năm 2019, Công ty Eximland đã nắm giữ quỹ đất tại ấp Rạch lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ là 28,8 ha. Trong năm 2019, để thuận lợi cho việc đầu tư Dự án, trên cơ sở pháp lý sẵn có, Công ty Eximland đã chuyển toàn bộ quyền đầu tư khai thác quỹ đất này cho Công ty con là Công ty TNHH Bất Động Sản E xim (Công ty Eximland nắm 95% vốn điều lệ).

#### ***1.2 Hoạt động môi giới của công ty trực thuộc:***

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

Năm 2019 xét thấy hoạt động Công ty này không hiệu quả nên Eximland đã có kế hoạch rút vốn để đầu tư vào Công ty khác hiệu quả hơn.

#### ***1.3 Hoạt động cho thuê văn phòng:***

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 tòa nhà này trong năm 2019 là 2,720 tỷ đồng.

Hoạt động cho thuê 05 tầng thương mại tại dự án Satra Exim (163 Phan Đăng Lưu, 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 toà nhà để cho thuê nhằm tăng nguồn thu.

## 2. Hoạt động triển khai đầu tư dự án:

Một số dự án mà Công ty Eximland đã và đang tham gia đầu tư như:



### **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.
- Dự án này do Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Sa Tra Exim làm chủ đầu tư

### **Cao ốc TOPLIFE TOWER – TIE EXIM (376 Điện Biên Phủ, Q.10)**



- Chủ đầu tư: Dự án này do Công ty CP Đầu Tư Tie Exim làm chủ đầu tư
- Quy mô dự án:
  - o Diện tích: 1.109,4 m<sup>2</sup>
  - o Công năng: Văn phòng và Căn hộ thương mại
  - o Mật độ xây dựng: 50%; Hệ số sử dụng đất: 8
  - o Số tầng: 16 (Trong đó: 04 tầng TMDV văn phòng, 12 tầng căn hộ)
- Tình trạng pháp lý: 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.
- Công tác thi công: Dự án đã hoàn tất công tác thi công thử tĩnh tải cọc.

### **Khu nhà ở Exim – Park Riverside (18ha - P. Phú Hữu, Q.9)**



#### **a. Khu nhà ở thấp tầng:**

- Chủ đầu tư: Dự án này do Công ty Eximland làm chủ đầu tư.
- Vị trí: 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.
- Tình trạng pháp lý: Đã được cấp giấy CNQSDĐ cho 67.272,7 m<sup>2</sup> 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.
- Công tác thi công: Dự án đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật bao gồm: hệ thống giao thông nội vùng, hồ cảnh quan, công viên ven sông, hồ bơi và các dịch vụ tiện ích khác.



## **b. Khu nhà ở xã hội tại phường Phú Hữu Quận 9**

### **(P. Phú Hữu, Quận 9)**

- Chủ đầu tư: Dự án này do Công ty Eximland làm chủ đầu tư.
- Vị trí: 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.
- Quy mô của dự án:
  - o Diện tích: 16.974 m<sup>2</sup>
  - o Công năng: Chung cư kết hợp TMDV
  - o Mật độ xây dựng: 40%; 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)
- Công tác thi công: Hiện nay dự án đang thi công hoàn thiện khu nhà mẫu để phục vụ cho việc giới thiệu sản phẩm ra thị trường.



## **Khu dân cư HOCIN**

### **(X. Bà Điểm, H. Hóc Môn)**

- Chủ đầu tư: Dự án này do Công ty CP Đầu Tư Đô Thị Hóc Môn làm chủ đầu tư.
- Quy mô dự án: Dự án đã đền bù được 43.796,4 m<sup>2</sup>. 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.

### **Dự án khu nhà ở sinh thái Venice**

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

- Chủ đầu tư: Hiện nay quỹ đất này do Công ty TNHH Bất Động Sản E xim quản lý
- Vị trí: Dự án nằm tại ấp Rạch Lá, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ.
- Quy mô dự án:
  - o Diện tích: 491.320 m<sup>2</sup>
  - o Công năng: nhà ở sinh thái
  - o Mật độ xây dựng: 35%
  - o Tầng cao XD tối đa: 3 tầng
  - o Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,05%
  - o Dân số: 2000-3000 người
- Tình trạng pháp lý: Hiện Công ty TNHH Bất Động Sản E xim đang nắm giữ diện tích đất là 28,8 ha và đang tiến hành quy hoạch chi tiết 1/500 để xin được làm chủ đầu tư.



### **Dự án Cao ốc The Western Capital**

#### **(116 Lý Chiêu Hoàng, phường 10, quận 6, TP.HCM)**

- Chủ đầu tư: Dự án do Công ty TNHH QL BDS Hoàng Phúc làm chủ đầu tư, Eximland tham gia góp vốn tại Công ty TNHH QL BDS Hoàng Phúc – tỷ lệ 15% vốn điều lệ.
- Vị trí: Dự án 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.
- Quy mô của dự án:
  - o Diện tích: 18.486 m<sup>2</sup>
  - o Công năng: Khu nhà ở xã hội – Khu nhà ở thương mại
  - o Mật độ xây dựng: 33,9%
  - o Hệ số sử dụng đất: 7.28
  - o Số tầng:





- Khu A1, A2: 12 tầng
- Khu B1, B2, B3: 34-36-25 tầng
- Tình trạng pháp lý: Hoàn chỉnh
- Tình trạng thi công: Đã cất nóc dự án. Đang thi công hoàn thiện.

### 3. Các công ty con, công ty liên kết:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, công ty có năm (06) công ty con và một công ty tham gia góp vốn dưới 20%:

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	98,86%
Công ty CP Đầu tư TIE – EXIM	0311278495	Kinh doanh bất động sản	99,78%
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 EXIMRS	0313151430	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	51%
Công ty TNHH đầu tư bất động sản Exim	0315332545	Đầu tư, kinh doanh BĐS	95%
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu tư và Phát Triển Newlife	0315841824	Đầu tư, kinh doanh BĐS	95%
Công ty TNHH QL BĐS Hoàng Phúc	0312153756	Kinh doanh bất động sản, đấu giá BĐS, đấu giá QSD đất.	15%

### 4. Tổ chức và nhân sự

- **Danh sách Ban điều hành:**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND	Tỷ lệ sở hữu cổ phần 31/12/2019
1	Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	1971	023081181	39,32%
2	Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	1976	025305189	0%
3	Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc kiêm kế toán trưởng	1977	025466956	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 31/12/2019, tổng số CBNV là 11 người, trong đó:

Đại học:	07 người
Cao đẳng, trung cấp:	01 người
Khác:	03 người.

Trong năm 2019 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.

## 5. Tình hình tài chính

### a. Tình hình thực hiện năm 2019 so với thực hiện năm 2018

Chỉ tiêu	Năm 2018 (VND)	Năm 2019 (VND)	% tăng (+)/giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	664,377,368,021	637.733.568.557	-4.01
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14,912,174,896	673.722.981	-95.48
Lợi nhuận khác	(3,146,889,053)	(2.454.991.949)	178.01
Lợi nhuận trước thuế	2,642,733,231	2.684.146.268	1.57

Lợi nhuận sau thuế	1,757,135,726	2.684.146.268	52.76
--------------------	---------------	---------------	-------

( Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2019)

b. Tình hình thực hiện năm 2019 so với kế hoạch năm 2019

Chỉ tiêu	Năm 2019 (VND)	Kế hoạch 2019 (VND)	% thực hiện được so với KH
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	673.722.981	2,882,359,000	23
Lợi nhuận khác	(2.454.991.949)	55,160,678,100	-4
Lợi nhuận trước thuế	2.684.146.268	58,043,037,100	5
Lợi nhuận sau thuế	2.684.146.268	46,434,429,680	6

c. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	4.32	3.70	
+ Hệ số thanh toán nhanh	2.40	1.81	
<b>2. Chỉ tiêu cơ cấu về vốn</b>			
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0.30	0.27	
+ Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	0.11	0.12	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Doanh thu thuần/ tổng tài sản	0.025	0.004	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần (%)	0.105	0.987	
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (%)	0.004	0.006	
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản (%)	0.264	0.421	
+ Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)	89.312	24.763	

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

a. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần lưu hành : 44.291.040 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000đồng /1 cổ phần
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.
- Cổ phần chuyên nhượng tự do: 44.291.040 cổ phần
- Cổ phần hạn chế chuyên nhượng: 0 cổ phần

b. Cơ cấu cổ đông:

Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Cổ đông trong nước	44.206.240	442.062.400.000	99,81%
Cổ đông nước ngoài	84.800	848.000.000	0,19%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.291.040</b>	<b>442.910.400.000</b>	<b>100,00%</b>

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 thực hiện của năm 2018 và so với kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2019 như sau:

- Lợi nhuận trước thuế 2.684.146.268 đồng, tăng 1,57% so với thực hiện năm 2018 là 2,642,733,231 đồng, đạt 5 % so với kế hoạch năm 2019 là 58.043.037.100 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế 2.684.146.268 đồng, tăng 52,76% so với thực hiện năm 2018 là 1,757,135,726 đồng, đạt 6 % so với kế hoạch năm 2019 là 46.434.429.680 đồng.

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 – TP.HCM.
- 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. Dự kiến năm 2020 sẽ rút khoản đầu tư tại công ty này về để đầu tư vào các dự án khác tiềm năng hơn.
- 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 Giò) để sớm xin được làm

chủ đầu tư Dự án hoặc chuyển nhượng lại nếu đạt được khoản sinh lợi như kỳ vọng.

Trong năm 2019, tiến độ thực hiện dự án còn khá chậm so với kế hoạch, Eximland sẽ phân đầu 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 2019, tổng tài sản Eximland giảm từ 664.377.368.021 đồng xuống còn 637.733.568.557 đồng, tương ứng giảm 4.01 % chủ yếu là Eximland giảm khoản nợ phải trả.

Hệ số thanh toán hiện hành và hệ số thanh toán nhanh của công ty trong năm qua đạt hệ số 3.7. 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.

Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản và tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu trong năm 2019 có xu hướng giảm so với năm 2018, cho thấy công ty đang từng bước 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 2019 là khá thấp, có tăng so với năm 2018 nhưng mức gia tăng không cao do trong năm 2019 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 2019 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 2019 Công ty chủ yếu vẫn trong giai đoạn hoàn chỉnh pháp lý dự án để có thể thực hiện vào các năm tới.

Tỷ suất sinh lời trên doanh thu thuần (ROS) trong năm 2019 có tăng so với năm 2018, tuy nhiên mức độ tăng không cao, do năm 2019 Công ty chủ yếu tiếp tục hoàn chỉnh pháp lý dự án để có thể thực hiện vào các năm tới, doanh thu năm 2019 chủ yếu từ hoạt động đầu tư tài chính.

### **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.

### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

– Tiếp tục tìm kiếm đối tác chuyển nhượng toàn bộ dự án TopLife Tower (quận 10) nhằm sớm thu hồi vốn.

– Tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án sẵn có 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 2019 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, nghiên cứu kỹ các kế hoạch tiếp thị tiêu thụ các sản phẩm của dự án đồng thời đưa ra giá thành có tính cạnh tranh, hợp lý với thị trường.

– 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.

## **5. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**

– Do pháp lý của dự án có liên quan đến đất công sản phức tạp, kéo dài, HĐQT đã chỉ đạo Ban Điều hành xem xét tìm đối tác chuyển nhượng toàn bộ Dự án TopLife Tower (376 Điện Biên Phủ Q.10); đẩy nhanh tiến độ thực hiện 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. Bên cạnh đó, HĐQT cũng chỉ đạo Ban Điều hành tăng cường tiếp cận các cá nhân, tổ chức có đất thuộc ranh Dự án tại Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giờ để đàm phán nhận chuyển nhượng đảm bảo liền ranh, liền thửa làm cơ sở trình cơ quan cấp có thẩm quyền để sớm 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.

## **6. 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.

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

– Tập trung chỉ đạo định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2019 phát triển ổn định, đạt hiệu quả cao, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2019 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;

– 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.

## IV. 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	Bà Khương Tố Huệ	Chủ tịch	5,69%
2	Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	39,32%
3	Ông Đào Văn Nam	Thành viên	0%
4	Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	0%
5	Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên	0,01%

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

– Trong năm, HĐQT đã tổ chức 13 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 2019 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 2019, 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 2019, báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm 2019 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 2019, Công ty Eximland không chi 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 31/12/2018	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2019	Tỷ lệ thay đổi
1	Bà Khương Tố Huệ	Chủ tịch	5,69%	5,69%	0%
2	Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	39,32%	39,32%	0%
3	Ông Đào Văn Nam	Thành viên	0%	0%	0%
4	Bà Dương Thị Thu Loan	Thành viên	0%	0%	0%
5	Ông Lâm Sơn Đông	Thành viên	0,01%	0,01%	0%

- Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2018	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2019	Tỷ lệ thay đổi
1	Bà Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	0%	0%	0%
2	Bà Lê Mai Hồng	Thành Viên	0%	0%	0%
3	Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành 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 31/12/2018	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2019	Tỷ lệ thay đổi
1	Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	39,32%	39,32%	0%
2	Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	0%
3	Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc kiêm kế toán trưởng	0%	0%	0%

## V. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán:

Công Ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C được chọn là công ty cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 của công ty.

Theo ý kiến của Công ty kiểm toán, báo cáo tài chính năm 2019 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 2019 cũng như 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

