



**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 2023**

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

# MỤC LỤC

I. Thông tin chung .....	2
1. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi.....	3
2. Quá trình hình thành và phát triển .....	3
1.1. Công ty Cổ phần bất động sản E Xim trước khi sáp nhập: .....	3
1.2. Công ty Cổ phần bất động sản E Xim sau khi sáp nhập với Công ty CP Bất động sản Đất Thành.....	4
3. Ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh .....	5
3.1 Sản phẩm, dịch vụ của công ty: .....	5
3.2 Các dự án công ty đang thực hiện (chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư) bao gồm: .....	6
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý .....	6
5. Định hướng phát triển .....	8
5.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty. ....	8
5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn.....	8
5.3 Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty.....	9
6. Các rủi ro:.....	9
6.1 Rủi ro về kinh tế: .....	9
6.2 Rủi ro về pháp luật: .....	9
6.3 Các rủi ro đặc thù:.....	9
II. Tình hình hoạt động trong năm 2023 .....	9
1. Đặc điểm tình hình kinh tế ảnh hưởng hoạt động của Công ty Eximland .....	9
1.1 Hoạt động đầu tư dự án: .....	10
1.2 Hoạt động cho thuê văn phòng: .....	11
2. Hoạt động triển khai đầu tư dự án:.....	11
3. Các công ty con, công ty liên kết:.....	14
4. Tổ chức và nhân sự .....	15
5. Tình hình tài chính .....	16
6. 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 .....	19
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.....	20
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.....	24
1. Ý kiến kiểm toán: .....	24
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: 2023**

#### **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: **469.484.790.000 đồng**
- Vốn thực góp **469.484.790.000 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 11 ngày 08 tháng 01 năm 2024.

## 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:*

<b>Stt</b>	<b>Dự án</b>	<b>Vị trí</b>	<b>Tổng VĐT (tỷ đồng)</b>	<b>Hình thức</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn</b>
1	Cao ốc Satra Eximland	163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	465	Hợp tác đầu tư	<b>98,86%</b>

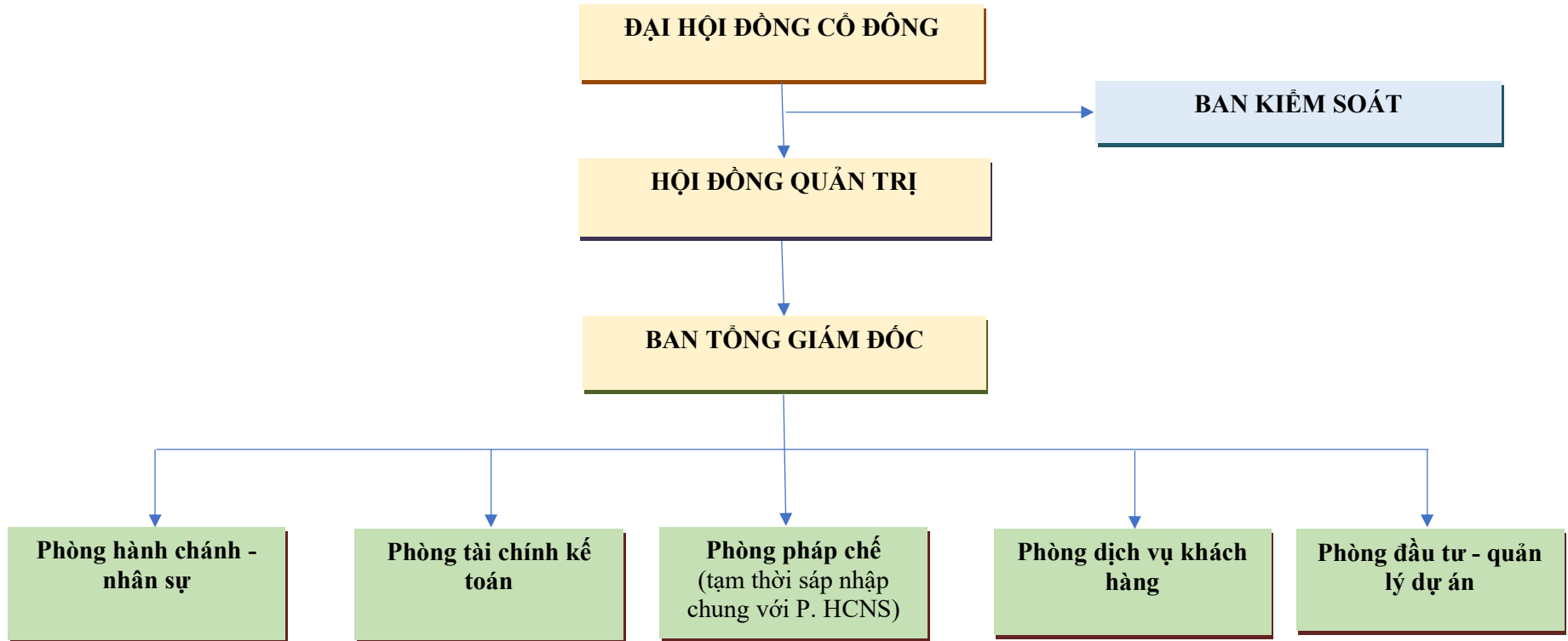
2	Khu biệt thự sân Golf Sài Gòn Exim	Phường An Phú, Q.2, TP.HCM	2.000	Hợp tác đầu tư	<b>25%</b>
3	Khu nhà ở Exim – Park Riverside	Phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP.HCM	882	Chủ đầu tư	<b>100%</b>

### **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	Khu nhà ở xã hội	P. Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP.HCM	1.292	Chủ đầu tư	<b>100%</b>
2	KDC HOCIN	Xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP.HCM	936	Hợp tác đầu tư	<b>65,86%</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.

Tiếp tục duy trì và 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

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.

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.

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, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh.

### **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 và các phong trào do địa phương phát động.

## **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, chông 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:**

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 phát triển. 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 chệch, 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.

### **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 2023**

### **1. Đặc điểm tình hình kinh tế ảnh hưởng hoạt động của Công ty Eximland**

Trong năm 2023, khủng hoảng địa chính trị và xung đột vũ trang của các nước trên thế giới tiếp tục diễn ra ngày càng phức tạp, giao thương hàng hóa gặp nhiều khó khăn tác động tiêu cực đến nền kinh tế toàn cầu. Trước tình hình trên, Chính phủ và các bộ ngành liên tục đưa ra các chính sách nhằm hỗ trợ doanh nghiệp giữ ổn định, tạo động lực phát triển, từ đó xu hướng tích cực hơn ở những tháng cuối năm giúp kinh tế Việt Nam có nhiều khởi sắc. Bên cạnh đó, Quốc hội thông qua việc sửa đổi 03 dự án Luật Đất

đại, nhà ở và kinh doanh bất động sản đã tác động tích cực cho thị trường bất động sản vào những tháng cuối năm. Tuy nhiên, do sự trầm lắng của thị trường bất động sản kéo dài, thủ tục hồ sơ pháp lý dự án còn nhiều phức tạp, ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ kế hoạch thực hiện án do các chủ đầu tư đề ra trong đó có công ty Eximland.

### **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, TP.HCM:** Tiếp tục liên hệ với các sở ngành liên quan, nắm bắt kịp thời Công ty CP Đầu Tư Tie Exim đã gửi văn bản cho Thành ủy Thành phố HCM, Ủy ban nhân dân TP. HCM và các cơ quan ban ngành để báo cáo quá trình công ty đã đầu tư vào khu đất và đề nghị các cơ quan ban ngành xem xét vai trò chủ đầu tư dự án của Công ty Công ty CP Đầu Tư Tie Exim, hiện đang chờ phản hồi từ UBND thành phố.

**Dự án nhà ở xã hội tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM:** Công ty Eximland đã có văn bản xin điều chỉnh quyết định chấp thuận đầu tư: Bỏ mức trần giá bán căn hộ, điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án, tiến độ thực hiện Dự án, ... hồ sơ trước đây do Sở Xây dựng thụ lý và tham mưu UBND TP, tuy nhiên do quá trình giải quyết hồ sơ quá lâu nên theo quy định mới hiện hồ sơ đã được chuyển cho Sở Kế hoạch Đầu tư và hiện giờ là UBND Thành phố Thủ Đức đang thụ lý giải quyết. Vừa qua Sở quy hoạch kiến trúc có văn bản yêu cầu công ty phối hợp với Thành phố Thủ Đức rà soát điều chỉnh quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 để đảm bảo tính thống nhất giữa các pháp lý quy hoạch (tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch 1/500). Được biết hiện nay Thành phố Thủ Đức đang hoàn thiện điều chỉnh quy hoạch chung và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, Công ty tiếp tục theo dõi, phối hợp hoàn thành việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

**Quỹ đất nông nghiệp diện tích 11.021 m<sup>2</sup> tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, TP.HCM:** Công ty Eximland hiện đang phối hợp với bên chuyển nhượng để thực hiện các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng Khu đất sang đất ở. Bên cạnh đó, Công ty cũng xúc tiến thương thảo với các hộ dân liền kề để nhận chuyển nhượng thêm nhằm mở rộng diện tích khu đất, dễ dàng trong việc đầu tư đa dạng sản phẩm.

**Dự án Nhà máy gia công chế tạo Cơ Khí Định Hình Phú Mỹ tại Đường 2A Khu Công Nghiệp Phú Mỹ 1, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Công ty Eximland đã chuyển giao quyền đầu tư, khai thác, vận hành dự án này do đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty J&R.

## 1.2 Hoạt động cho thuê văn phòng:

Tuy doanh thu từ hoạt động này không cao nhưng đây là nguồn thu ổn định hàng năm của tập đoàn.

**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 nhằm giảm bớt chi phí hoạt động.

**Đối với 05 tầng thương mại tại dự án Satra Exim (163 Phan Đăng Lưu, P.01, Q. Phú Nhuận):** tiếp tục duy trì hợp đồng cho Big C thuê, Công ty đã phối hợp tốt với Centralretail 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.

**Đối với 9 căn hộ tầng trệt tại dự án The Western Capital Quận 6:** Nhằm khai thác có hiệu quả các căn hộ trên, Eximland đã chuyển giao tài sản trên cho Công ty SatraExim (Công ty con của Eximland) quản lý và khai thác. Dự kiến các căn hộ trên sẽ được bàn giao chính thức vào Quý II/2024, Công ty SatraExim đã lên kế hoạch cho thuê các căn hộ này để tạo nguồn thu ổn định cho công ty.

## 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:



### 2.1 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.
- 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 Centralretail ngày 10/12/2014.
- Dự án này do Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Sa Tra Exim làm chủ đầu tư

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



- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu Tư Tie Exim
- Công ty Eximland chiếm 99.78 % vốn điều lệ
  - Quy mô dự án: 1.109,4 m<sup>2</sup>
  - Công năng: Văn phòng và Căn hộ thương mại
  - Mật độ xây dựng: 50%; Hệ số sử dụng đất: 8
  - Số tầng: 16 (04 tầng TMDV VP, 12 tầng căn hộ)
  - Tình trạng pháp lý: Khu đất hiện nay Trung Tâm Khai Thác Quĩ Đất đang quản lý khu đất sau khi thu hồi khu đất từ Công ty CP TIE theo quyết định số 3864/QĐ-UBND ngày ngày 15/10/2020 của Ủy Ban Nhân Dân TP. HCM. Công ty Công ty CP Đầu Tư Tie Exim đã gửi văn bản cho Ủy ban nhân dân TP. HCM và các cơ quan ban ngành để báo cáo quá trình công ty đã đầu tư vào khu đất và đề nghị các cơ quan ban ngành xem xét vai trò chủ đầu tư dự án của Công ty Công ty CP Đầu Tư Tie Exim, hiện đang chờ phản hồi từ UBND thành phố.
  - Công tác thi công: Dự án đã hoàn tất công tác thi công thử tĩnh tải cọc.

## 2.3 Khu nhà ở Exim – Park Riverside

### a. Khu nhà ở thấp tầng:



- Chủ đầu tư: Công ty Eximland
- Vị trí: Dự án tọa lạc tại mặt tiền đường Bưng Ông Thoàn, P. Phú Hữu, Q.9, TP.HCM, nằm tiếp giáp với sông Ông Nhiêu.
- 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 HĐCC chuyên nhượng 100% phần đất nhà ở TM 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 P. Phú Hữu, Quận 9



- Chủ đầu tư: Công ty Eximland.
- Vị trí: Dự án nằm trong quy hoạch tổng thể của khu dân cư ven sông Park Riverside tại P. Phú Hữu, TP. Thủ Đức, được thiết kế hiện đại hài hòa với phong cảnh thiên nhiên dọc theo dòng sông Ông Nhiêu.
- 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 SDD: 7.2
  - o Số tầng: 19 (02 tầng TMDV, 17 tầng CH)
- Tình trạng pháp lý: Công ty Eximland đã có văn bản xin điều chỉnh quyết định chấp thuận đầu tư: Bỏ mức trần giá bán căn hộ, điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án, tiến độ thực hiện Dự án, ... hồ sơ trước đây do Sở Xây dựng thụ lý và tham mưu UBND TP, tuy nhiên do quá trình giải quyết hồ sơ quá lâu nên theo quy định mới hiện hồ sơ đã được chuyển cho Sở Kế hoạch Đầu tư và hiện giờ là UBND Thành phố Thủ Đức đang thụ lý giải quyết.

## 2.4 Khu dân cư HOCIN

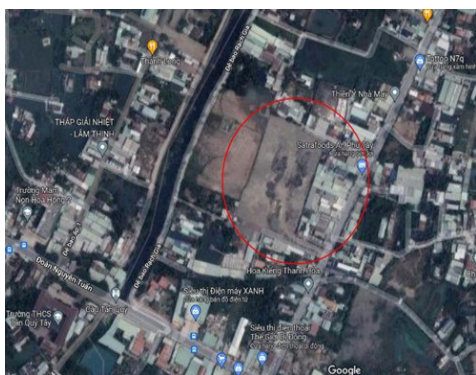
### (X. Bà Điểm, H. Hóc Môn)



- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu Tư Đô Thị Hóc Môn.
- Công ty Eximland chiếm 65,86 % vốn điều lệ
- Tổng diện tích quỹ đất: 38.348,90 m<sup>2</sup>.
- Tình trạng pháp lý: Công ty Hocin đang tập trung hoàn thiện pháp lý cho toàn bộ quỹ đất này. Đồng thời, do các thửa đất của Khu đất dự án vẫn còn “da beo”, nên Công ty cũng triển khai tìm kiếm, đàm phán, thương lượng người dân để thu mua thêm một số thửa đất để Khu đất được “liền ranh, liền thửa”, thuận lợi cho việc triển khai Dự án về sau. Song song đó, Công ty cũng tìm kiếm một số đối tác quan tâm để chuyển nhượng lại Khu đất nêu trên và/hoặc cùng hợp tác để phát triển dự án tại Khu đất này.

Công tác thi công: Chưa thực hiện.

## 2.5 Khu đất tại Xã Hưng Long Huyện Bình Chánh TP.HCM



- Tổng diện tích: 11.021 m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng đất: đất nông nghiệp.
- Hình thức đầu tư Dự án: Hợp tác - ủy thác đầu tư.
- Công ty đang phối hợp với bên chuyên nhượng làm thủ tục chuyển công năng khu đất nông nghiệp lên đất ở.

## 2.6 Dự án Nhà máy gia công chế tạo Cơ Khí Định Hình Phú Mỹ

- Công ty Eximland đã chuyển giao quyền đầu tư, khai thác, vận hành dự án này do đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty J&R.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, công ty có bốn (04) công ty con:

STT	Tên công ty	Giấy phép hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty
01	Công ty CP Địa ốc Satra E Xim	0305349677	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	98,96%
02	Công ty CP Đầu tư TIE – EXIM	0311278495	Kinh doanh bất động sản	99,85%
03	Công ty CP Đầu tư KCN & Đô thị Hóc Môn	4103011598	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	65,86%
04	Công ty TNHH đầu tư bất động sản Exim	0315332545	Đầu tư, kinh doanh BĐS	95%

#### 4. Tổ chức và nhân sự

##### – Danh sách Ban điều hành:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Tỷ lệ sở hữu cổ phần 31/12/2022
1	Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	1971	39,32%
2	Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	1976	0%
3	Dương Thị Thu Loan	Phó Tổng Giám đốc	1977	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 31/12/2023, tổng số CBNV là 16 người, trong đó:

Đại học:	08 người
Cao đẳng, trung cấp:	01 người
Khác:	07 người.



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

## 5. Tình hình tài chính

a. Tình hình thực hiện năm 2023 so với thực hiện năm 2022

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng (+)/giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	721,992,869,222	699,162,065,871	-3.16
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	248,938,061	(6,696,497,944)	-2,790.03
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	37,799,123,396	13,819,283,729	-63.44
Lợi nhuận khác	(3,540,058)	(35,909,096)	
Lợi nhuận trước thuế	25,795,042,428	(4,048,193,756)	-115.69
Lợi nhuận sau thuế	25,795,042,428	(4,063,000,413)	-115.75

(Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2023)

b. Tình hình thực hiện năm 2023 so với kế hoạch năm 2023

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2023	% đạt được so với KH
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	(6,696,497,944)	900,000,000	-744.06%
Lợi nhuận khác	(35,909,096)	-	
Lợi nhuận trước thuế	(4,048,193,756)	5,420,681,000	-74.68%
Lợi nhuận sau thuế	(4,063,000,413)	4,336,544,800	-93.69%

c. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0.52	1.47
+ Hệ số thanh toán nhanh	0.52	1.47
<b>2. Chỉ tiêu cơ cấu về vốn</b>		
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0.29	0.27
+ Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	0.21	0.19

<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Doanh thu thuần/ tổng tài sản	0.004	0.119
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần (%)	10.201	-0.049
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (%)	0.050	-0.008
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản (%)	3.573	-0.581
+ Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)	9.845	-8.070

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

### a. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần lưu hành : 46.948.479 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng /1 cổ phần
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.
- Cổ phần chuyển nhượng tự do: 46.948.479 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	46.858.591	468.585.910.000	99,81%
Cổ đông nước ngoài	89.888	898.880.000	0,19%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.948.479</b>	<b>469.484.790.000</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

Trong năm 2023, Công ty đã cố gắng thực hiện kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2023 đề ra như sau:

- Tập trung phối hợp làm việc với cơ quan chức năng có thẩm quyền sớm xem xét giải quyết thỏa đáng các kiến nghị đã được Công ty phản ánh liên quan đến dự án 376 Điện Biên Phủ, phường 11, quận 10 (TopLife Tower); Sớm hoàn tất pháp lý Dự án Nhà ở xã hội, phường Phú Hữu, Quận 9; hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất khu đất tại xã Long Hưng, huyện Bình Chánh làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo để đầu tư dự án có hiệu quả.

- 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 Luru – Phú Nhuận – TP.HCM.
- 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 Hocin tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn để sớm xin được làm chủ đầu tư Dự án hoặc chuyển nhượng lại nếu đạt được khoản sinh lợi như kỳ vọng.
- Phối hợp với bên chuyên nhượng quỹ đất 11.021 m<sup>2</sup> tại Hưng Long, Bình Chánh để thực hiện các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng Khu đất sang đất ở. Tiếp tục thương thảo với các hộ dân liền kề để nhận chuyển nhượng thêm quỹ đất nhằm mở rộng diện tích khu đất, dễ dàng trong việc đa dạng sản phẩm

- Trong năm 2023, 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.

- Tuy nỗ lực là thế nhưng kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty không đạt được như kế hoạch Đại hội đồng Cổ đông năm 2023 đã đề ra, kết quả công ty bị lỗ: 4,048,193,756 đồng.

## 2. Phân tích tình hình tài chính

Tính đến cuối năm 2023, tổng tài sản Eximland giảm từ 721,992,869,222 đồng xuống còn 699,162,065,871 đồng, tương ứng giảm 3,16 % chủ yếu là giảm khoản đầu tư vào Công ty con (Công ty TNHH Đầu Tư J&R).

Hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty trong năm 2023 là 1.47 điều này cho thấy công ty vẫn đảm bảo được khả năng thanh toán các khoản nợ.

Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản và tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu trong năm 2023 có xu hướng giảm so với năm 2022, tuy nhiên mức giảm không nhiều, cho thấy công ty vẫn còn bị phụ thuộc vào nguồn vốn bên ngoài, điều này dễ dẫn đến việc công ty sẽ bị áp lực về tài chính khi đến hạn trả vốn vay gốc và lãi vay cho ngân hàng hoặc các chủ nợ khác.

Tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu của công ty năm 2023 là khá thấp, Công ty chủ yếu đang 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 2023 cũng 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 đưa vào hoạt động kinh doanh, tuy nhiên trong năm 2023 Công ty chủ yếu vẫn trong giai đoạn hoàn chỉnh pháp lý dự án để có thể thực hiện vào các năm tới.

### 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

– Tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án sẵn có như: Dự án nhà ở xã hội (Quận 9); dự án Khu nhà ở Hocin (Hóc Môn), tiếp tục theo sát dự án Toplife tại 376 Điện Biên Phủ Quận 10 để tháo gỡ các vướng mắc.

– 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

– HĐQT đề nghị Ban Điều Hành công ty đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án Nhà ở xã hội (phường Phú Hữu, Quận 9);

– 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 Hocin tại Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn 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;

– Đối với khu đất 11.021 m<sup>2</sup> tại xã Hưng Long Bình Chánh cần đẩy nhanh việc chuyển đổi công năng, tiếp cận với các hộ dân lân cận để nhận chuyển nhượng thêm nhằm mở rộng quỹ đất để đa dạng được sản phẩm đầu tư trên khu đất này;

– 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 mặc dù năm 2023 là năm thị trường bất động sản rơi vào khủng hoảng trầm trọng. Tuy nhiên với sự quyết tâm của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty, hiện hoạt động kinh doanh của Công ty Eximland vẫn đảm bảo 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 có tiềm năng.

– 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 2024 phát triển ổn định, đạt hiệu quả cao, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua;

– Chỉ đạo kịp thời Ban điều hành Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý, tăng cường phát triển kinh doanh cũng như phát triển nguồn nhân lực để nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty;

– 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	Khương Tố Huệ	Chủ tịch	16,68%
2	Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	39,32%
3	Đào Văn Nam	Thành viên	0%
4	Dương Thị Thu Loan	Thành viên	0%
5	Lâm Sơn Đông	Thành viên	0,01%

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

– HĐQT trong năm đã tổ chức 18 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 2023 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	Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	0%
2	Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành Viên	0%

b. Hoạt động của Ban kiểm soát: Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã:

– Tham gia phiên họp định kỳ của Hội đồng Quản Trị công ty (khi được mời) 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, báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm của Ban điều hành công ty, tình hình thực hiện quản trị Công ty trên các mặt như quản lý doanh thu, chi phí; và kiến nghị với Ban điều hành báo cáo, giải trình một số vấn đề về hoạt động của công ty.

## 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:

– **Hội Đồng Quản Trị:**

STT	Hội đồng quản trị	Chức vụ	Tổng lương, thưởng, thù lao Năm 2023 (VNĐ)
1	Khương Tố Huệ	Chủ tịch	759.063.000
2	Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	1.002.861.000
3	Đào Văn Nam	Thành viên	726.134.000
4	Dương Thị Thu Loan	Thành viên	937.302.000
5	Lâm Sơn Đông	Thành viên	567.191.500

– **Ban kiểm soát:**

STT	Ban kiểm soát	Chức vụ	Tổng thù lao Năm 2023 (VNĐ)
1	Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	36.000.000
2	Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	36.000.000

a. 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 31/12/2022	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2023	Tỷ lệ thay đổi
1	Khuong Tố Huệ	Chủ tịch	16,68%	16,68%	0%
2	Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	39,32%	39,32%	0%
3	Đào Văn Nam	Thành viên	0%	0%	0%
4	Dương Thị Thu Loan	Thành viên	0%	0%	0%
5	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 31/12/2022	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2023	Tỷ lệ thay đổi
1	Võ Thị Kiều Loan	Trưởng ban	0%	0%	0%
2	Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành Viên	0%	0%	0%

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2022	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2023	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	0%	0%	0%
4	Nguyễn Thị Mỹ Hiền	Kế Toán Trưởng	0%	0%	0%

- Ban Tổng Giám Đốc và Kế toán Trưởng



## 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 2023 của công ty.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - Exim (sau đây gọi tắt là “Tie - Exim”) đã được chấp thuận là chủ đầu tư của Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 376 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh (Dự án Toplife Tower) theo Quyết định số 6861/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian và tiến độ thực hiện Dự án đã hết hiệu lực theo Quyết định về chấp thuận đầu tư. Tie - Exim đã đầu tư cho Dự án này là 44.814.581.649 VND (xem thuyết minh số V.9 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Ngày 06 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 19397/SXD-PTĐT trả lời kiến nghị của Tie - Exim về việc gia hạn thời gian và tiến độ thực hiện Dự án, theo đó cơ quan có thẩm quyền chưa thể xem xét gia hạn thời gian thực hiện Dự án vì phải chờ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ đối với những trường hợp liên quan đến đất công. Tie - Exim cũng đã bàn giao mặt bằng Dự án cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất. Với các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi chưa đánh giá được khả năng Tie - Exim sẽ được giao đất để tiếp tục thực hiện Dự án, theo đó chúng tôi chưa đủ cơ sở để đánh giá tính hợp lý của số dự phòng đã được trích lập đối với khoản đầu tư của Công ty vào Tie - Exim.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính 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 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2024  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

