



CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng 8, P5, Q3 TP.HCM
Tel: (028) 6264.6726 - Fax: (028) 6264.6724

Số: 06/BC/HĐQT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO

**V/v các vấn đề liên quan đến công văn 433/UBCK-GSĐC ngày 21/3/2025
của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.**

Kính gửi: **Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên Công ty Cổ Phần Bất Động Sản E xim năm 2025**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Bất Động Sản E Xim (“Công ty/ Công ty Eximland”) đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”) Công ty thông qua.

- Ngày 31/05/2025, Công ty có nhận được văn bản số 433/UBCK-GSĐC ngày 21/3/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc triển khai Luật số 56/2024/QH15 đối với các công ty đại chúng không thực hiện đăng ký cổ phiếu. Theo đó, UBCKNN đề nghị Công ty rà soát và có báo cáo về việc không thực hiện đăng ký cổ phiếu tại Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam theo quy định. UBCKNN sẽ xem xét và hủy tư cách đại chúng đối với Công ty theo quy định của Luật số 56/2024/QH15...”.

Liên quan đến vấn đề này, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất Động Sản E Xim báo cáo trước ĐHĐCĐ cụ thể như sau:

– Ngày 15/4/2016, HĐQT Công ty đã có Tờ trình số 06/2016/TTr-HĐQT về kế hoạch niêm yết cổ phiếu Công ty trên Sàn giao dịch chứng khoán, theo đó, HĐQT Công ty đã trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua nội dung “Ủy quyền cho HĐQT Công ty được quyết định thời điểm, Sàn Giao dịch chứng khoán và tiến hành các thủ tục cần thiết để đưa cổ phiếu của Công ty niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán”.

– Ngày 28/04/2016, Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2016 đã ban hành Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ, theo đó, tại Điều 10 của Nghị quyết này, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình số 06/2016/TTr-HĐQT ngày 15/04/2016 của HĐQT Công ty về kế hoạch niêm yết cổ phiếu của Công ty trên sàn giao dịch chứng khoán.

– Thực hiện Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2016 nêu trên, trong năm 2017, Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim đã ký kết với CN Công ty CP chứng khoán Bảo Việt (“Công ty CK Bảo Việt”) Hợp đồng số 13/2017/BVSC.HCM-EXIMLAND/TV-ĐKGD, theo đó, Công ty CK Bảo Việt sẽ cung cấp dịch vụ tư vấn cho

Công ty Eximland về việc đăng ký lưu ký cổ phiếu cho các cổ đông của Công ty; tư vấn việc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên sàn Upcom).

– Ngày 24/10/2024, Công ty và đại diện Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước đã ký kết Biên bản làm việc ngày 24/10/2024, theo đó, đối với việc Công ty chưa đăng ký giao dịch chứng khoán theo quy định pháp luật, Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước đã đề nghị Công ty “rà soát và có văn bản báo cáo về việc đáp ứng điều kiện công ty đại chúng đến thời điểm hiện tại, báo cáo UBCKNN về kế hoạch thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu theo quy định”.

Có thể nói, suốt từ năm 2017 đến nay, Công ty Eximland và Công ty CK Bảo Việt đã rất nỗ lực, cố gắng phối hợp để có thể hoàn tất hồ sơ đăng ký lưu ký cổ phiếu theo quy định. Tuy nhiên, vì nhiều lý do khách quan khác nhau nên công việc này đến nay vẫn chưa hoàn tất (Các khó khăn vướng mắc này đều đã được HĐQT Công ty đã giải trình cụ thể cho cổ đông Công ty được rõ tại các kỳ ĐHĐCĐ thường niên của Công ty trước đây). Sau buổi làm việc với UBCKNN, Công ty Eximland đã có văn bản số 80/2024/CV-EXL ngày 29/10/2024 báo cáo với UBCKNN, Vụ giám sát Công ty đại chúng UBCKNN, theo đó, Công ty dự kiến thời gian hoàn tất việc đăng ký lưu ký chứng khoán sẽ thực hiện trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày phát hành văn bản. Tuy nhiên, sau đó, Công ty Eximland lại có biến động lớn về nhân sự quản lý các cấp từ Hội đồng quản trị đến Ban điều hành, biến động lớn về cổ đông, do đó đến nay, Công ty vẫn chưa thể thực hiện được đăng ký lưu ký cổ phiếu theo quy định.

Trùng hợp với thời gian này, Công ty nhận được văn bản số 433/UBCK-GSĐC ngày 21/3/2025 của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước về việc triển khai Luật số 56/2024/QH15 đối với các công ty đại chúng không thực hiện đăng ký cổ phiếu, theo đó, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước yêu cầu Công ty Eximland báo cáo về kế hoạch thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu theo quy định. ***Trường hợp Công ty Eximland không tiến hành thực hiện đăng ký cổ phiếu theo quy định, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước sẽ hủy tư cách đại chúng của Công ty theo luật định.***

Hiện nay, tình hình thuế quan biến động mạnh, đè nặng lên tâm lý người dân, gây sụt giảm niềm tin đến tiêu dùng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế trong và ngoài nước. Thị trường chứng khoán từ đó cũng diễn biến khó lường trước sự biến động về thuế quan. Một số thương hiệu bất động sản lớn đang niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán như HDC, KBC, NVL, ITA, HQC, KDH, PDR... cũng đang có sự sụt giảm giá cổ phiếu đáng kể và tình hình kinh doanh cũng gặp rất nhiều khó khăn.

Eximland hiện nay mặc dù chỉ là công ty đại chúng, chưa niêm yết nhưng trước sóng gió của thị trường chứng khoán trong thời gian gần đây cũng bị ít nhiều ảnh hưởng, từ đầu Quý 2/2025 đến nay không phát sinh giao dịch mới, tình hình hoạt động cũng chưa có sự chuyển biến tích cực, pháp lý của Dự án nhà ở xã hội tại Thủ Đức cũng chưa được tháo gỡ. Thêm vào đó là việc Chính phủ dự kiến thông qua kế hoạch sáp nhập các tỉnh thành trên cả nước, tái cơ cấu bộ máy tổ chức từ cấp tỉnh đến cấp huyện, xã như vậy khả năng sẽ dẫn đến sự xáo trộn nhất thời về quy trình làm việc của một số cơ quan hành chính nhà nước. Điều này sẽ gây rất nhiều khó khăn trong việc thực hiện các thủ tục hành chính công, làm ảnh hưởng không ít đến hoạt động kinh doanh của tất cả các doanh nghiệp trên phạm vi cả nước nói chung và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng trong thời gian tới. Do đó ***HĐQT hết sức cân nhắc việc phản hồi văn bản số***

433/UBCK-GSĐC ngày 21/3/2025 của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước. Bởi lẽ, nếu thực hiện việc đăng ký lưu ký và tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo để niêm yết cổ phiếu công ty trên sàn giao dịch chứng khoán thì công ty sẽ chịu sự tác động mạnh mẽ từ thị trường chứng khoán hiện nay, giá cổ phiếu công ty sẽ có sự sụt giảm đáng kể vì hiện nay công ty chưa có sản phẩm nào đưa ra thị trường hơn nữa các dự án gần hiện nay đều bị vướng pháp lý, chưa có hướng tháo gỡ.

Sau khi nghiên cứu các văn bản pháp lý có liên quan, HĐQT công ty nhận thấy:

Theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 11 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 “d) Công ty đại chúng có cổ phiếu đã niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trước ngày 01 tháng 01 năm 2021 vẫn đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2010/QH12 mà đến ngày 01 tháng 01 năm 2026 không đáp ứng điều kiện theo quy định tại điểm a khoản 11 Điều 1 của Luật này thì bị hủy tư cách công ty đại chúng theo quy định tại khoản 15 Điều 1 của Luật này, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định hủy tư cách công ty đại chúng trước ngày 01 tháng 01 năm 2026”.

Trên cơ sở phân tích giữa việc **Công ty sẽ gửi văn bản cho UBCKNN để xin hủy tư cách Công ty đại chúng** theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 11 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 và việc Công ty tiếp tục thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu theo đề nghị tại văn bản số 433/UBCK-GSĐC ngày 21/3/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét, nếu Công ty không đáp ứng đủ điều kiện **sẽ bị hủy tư cách Công ty đại chúng**. Hội đồng quản trị công ty nhận thấy vấn đề này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích cổ đông nên Hội đồng quản trị đề nghị Đại hội đồng cổ đông **cho ý kiến bằng Phiếu biểu quyết ngay tại Đại hội này** về việc:

1. Công ty sẽ gửi văn bản cho UBCKNN để xin hủy tư cách Công ty đại chúng theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 11 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024.
2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty được toàn quyền quyết định thời điểm và các công việc, thủ tục cần thiết có liên quan đến việc Công ty gửi văn bản cho UBCKNN để xin hủy tư cách Công ty đại chúng theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 11 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 hoặc Công ty gửi văn bản báo cáo cho UBCKNN về kế hoạch thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu theo đề nghị tại văn bản số 433/UBCK-GSĐC ngày 21/3/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Mẫu Phiếu biểu quyết và xác nhận của cổ đông được đính kèm theo báo cáo này.

Trên cơ sở biểu quyết của cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về vấn đề này:

- Nếu cổ đông biểu quyết là **Đồng ý** đạt **Tỷ lệ $\geq 51\%$** : HĐQT sẽ giao Tổng giám đốc Công ty sẽ gửi văn bản cho UBCKNN để xin hủy tư cách Công ty đại chúng theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 11 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024
- Nếu cổ đông biểu quyết là **Không đồng ý** đạt **Tỷ lệ $\geq 51\%$** : HĐQT sẽ giao Tổng giám đốc Công ty có văn bản báo cáo cho UBCKNN về kế hoạch thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu theo đề nghị tại văn bản số 433/UBCK-GSĐC ngày 21/3/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết tại **Phiếu biểu quyết và xác nhận của cổ đông** tại Đại hội đồng cổ đông hôm nay.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- *Như trên.*
- *HDQT; Ban kiểm soát.*
- *Ban điều hành.*
- *Lưu: HC-NS; TCKT.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



PHẠM XUÂN THẮNG



CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng 8, P5, Q3 TP.HCM
Tel: (028) 6264.6726 - Fax: (028) 6264.6724

PHIẾU BIỂU QUYẾT VÀ XÁC NHẬN CỦA CỔ ĐÔNG

V/v Công ty sẽ gửi văn bản cho UBCKNN để xin hủy tư cách Công ty đại chúng theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 11 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024

I. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG:

1. Tên Cổ đông:
2. Mã số cổ đông:
3. Tên người được ủy quyền (nếu có):
4. Số CCCD/Hộ Chiếu:
5. Số lượng cổ phần sở hữu: cổ phần
6. Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết: cổ phần

II. NỘI DUNG BIỂU QUYẾT:

1. Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim sẽ gửi văn bản cho UBCKNN để **xin hủy tư cách Công ty đại chúng** theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 11 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024.

Quý Cổ đông vui lòng đánh dấu (X) hoặc (✓) vào 1 trong các ô biểu quyết bên dưới:

Biểu quyết: ☐ Đồng ý ☐ Không đồng ý ☐ Không có ý kiến

2. Đại hội đồng cổ đông Công ty **ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty** được toàn quyền quyết định thời điểm và các công việc, thủ tục cần thiết có liên quan đến việc Công ty gửi văn bản cho UBCKNN để xin hủy tư cách Công ty đại chúng theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 11 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 **hoặc** Công ty gửi văn bản báo cáo cho UBCKNN về kế hoạch thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu theo đề nghị tại văn bản số 433/UBCK-GSĐC ngày 21/3/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Quý Cổ đông vui lòng đánh dấu (X) hoặc (✓) vào 1 trong các ô biểu quyết bên dưới:

Biểu quyết: ☐ Đồng ý ☐ Không đồng ý ☐ Không có ý kiến

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2025

CỔ ĐÔNG

(Ký ghi rõ họ tên)

Hướng dẫn về cách thức biểu quyết:

- 1. Cổ đông chỉ được đánh dấu (X) hoặc (✓) vào 01 trong 03 ô vuông: Đồng ý, Không đồng ý hoặc Không có ý kiến cho nội dung biểu quyết.**
- 2. Phiếu biểu quyết và xác nhận của cổ đông hợp lệ là Phiếu:**
 - *Do Công ty cổ phần BĐS E Xim (“Công ty”) phát hành tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và có đóng dấu của Công ty.*
 - *Cổ đông có đánh dấu vào 01 trong 03 ô vuông biểu quyết tại vấn đề cần biểu quyết.*
 - *Có chữ ký xác nhận của cổ đông (bao gồm các cá nhân là người được cổ đông tổ chức ủy quyền tham dự Đại hội).*
 - *Không bị sửa chữa, tẩy xóa.*
- 3. Phiếu biểu quyết và xác nhận của cổ đông không hợp lệ là Phiếu: không đúng theo quy định của Phiếu biểu quyết và xác nhận của cổ đông hợp lệ nêu trên.**