



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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**

### **Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim**

Trụ sở chính: 179EF Cách Mạng Tháng Tám, phường 5, quận 3, TP.HCM.

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

Người thực hiện công bố thông tin: Ông LƯU ĐỨC TÂN

Điện thoại (di động): 0903955315

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo thường niên năm 2013

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 27 tháng 03 năm 2014

**Người thực hiện công bố thông tin**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban TGD
- Lưu HCNS



LƯU ĐỨC TÂN

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN EXIM

**Năm báo cáo : 2013**

### I. Thông tin chung

Tên công ty:	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN EXIM</b>
Tên tiếng Anh:	<b>EXIM LAND CORPORATION</b>
Trụ sở chính:	179 EF Cách Mạng Tháng Tám, P. 5, Quận 3, TP. HCM
Số điện thoại:	(84-8) 6264 6726
Số fax:	(84-8) 6264 6724
Email:	<a href="mailto:eximland@eximland.com.vn">eximland@eximland.com.vn</a>
Website:	<a href="http://www.eximland.com.vn">www.eximland.com.vn</a>
Biểu tượng (logo):	
Vốn điều lệ:	<b>453.440.000.000 đồng</b>
Vốn thực góp đến thời điểm 31/12/2013:	<b>417.840.000.000 đồng</b>
Giấy Chứng nhận ĐKKD số:	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305323291 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 11/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/10/2011.
Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Giấy CN ĐKKD:	Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Lập dự án đầu tư. Tư vấn đầu tư – đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Quản lý dự án. Phá dỡ công trình. San lấp mặt bằng. Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước, hệ thống điện.

## 1. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim được thành lập với mục tiêu chính là hình thành và phát triển thương hiệu Eximland trên thị trường bất động sản của Việt Nam nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng. Theo những bước thăng trầm của thị trường bất động sản, qua hơn 6 năm hình thành và phát triển, thương hiệu Eximland đã từng bước khẳng định vị thế bằng việc xây dựng chiến lược phát triển bền vững.

Thực hiện chiến lược này, Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim đã đánh dấu bước chuyển mình đầu tiên với sự kiện sáp nhập Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Thành. Qua đó, tập trung được nguồn vốn và nguồn nhân lực của hai đơn vị để không chỉ gia tăng số lượng các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư hoặc tham gia hợp tác đầu tư mà còn nâng cao hơn nữa chất lượng của các dự án nhằm phục vụ tốt hơn cho mọi đối tượng khách hàng.

### 1.1. Công ty Cổ phần bất động sản E Xim (Eximland) trước khi sáp nhập:

#### ✓ *Lịch sử hình thành*

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

#### ✓ *Đăng ký kinh doanh*

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/10/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 25/06/2009.

#### ✓ *Vốn điều lệ: 300.000.000.000đồng (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 (Eximland) sau khi sáp nhập với CTCP Bất động sản Đất Thành**

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông CTCP Bất động sản E Xim ngày 28/01/2010, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông CTCP Bất động sản Đất Thành ngày 15/12/2009, Hợp đồng sáp nhập Công ty số 01/2009/HĐSN ngày 30/12/2009 về việc sáp nhập CTCP Bất động sản Đất Thành vào CTCP Bất động sản E Xim.

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

Tháng 06/2010, Eximland tiến hành nộp hồ sơ đăng ký công ty đại chúng lên UBCK Nhà Nước và nhận được sự chấp thuận của UBCKNN tại văn bản số 1899/UBCK-QLPH ngày 22/06/2010.

Chiến lược của công ty là mở rộng liên doanh liên kết, tập trung đầu tư, quản lý và khai thác các mặt bằng nhằm tạo nguồn quỹ nhà ở phục vụ cộng đồng dân cư với giá cả hợp lý.

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

*Sản phẩm, dịch vụ của công ty:*

Các mảng hoạt động kinh doanh của công ty hiện nay bao gồm: Đầu tư, kinh doanh bất động sản và Hoạt động Dịch vụ, bao gồm: Môi giới kinh doanh Bất động sản; dịch vụ pháp lý nhà đất, tư vấn đầu tư và hợp tác đầu tư các dự án Bất động sản; Dịch vụ quản lý dự án; thi công xây dựng công trình dân dụng, giao thông...

*Đầu tư và kinh doanh bất động sản:*

Trong năm 2013, Mặc dù nền kinh tế và tình hình thị trường bất động sản có những dấu hiệu tích cực nhưng nhìn chung vẫn còn rất nhiều khó khăn, đặc biệt là đối với các Doanh nghiệp bất động sản đã ảnh hưởng không nhỏ đến hoạch định kinh doanh của công ty. Do đó Công ty Eximland đã cơ cấu lại danh mục đầu tư, tập trung

thu hồi vốn từ các dự án đồng thời cũng khảo sát, tìm kiếm phương hướng đầu tư mới nhằm mang lại sản phẩm cho thị trường và hiệu quả cho công ty như :

- Phát triển các dự án do công ty Eximland làm chủ đầu tư như: Dự án Exim Garden, ...
- Cùng với đối tác góp vốn thành lập công ty để thực hiện dự án như: Cao ốc Satra Eximland, Cao ốc TIEXIM, Khu đô thị Hóc môn,. Dự án Long thọ tỉnh độ viên.....

Ngoài ra, công ty còn thực hiện đầu tư tài chính dưới hình thức mua cổ phần, hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án bất động sản.

Trong thời gian tới Eximland sẽ ưu tiên tập trung phát triển các dự án phù hợp với xu thế của thị trường như là nhà ở cho người thu nhập trung bình và thấp, chương trình chỉnh trang đô thị hướng đến đối tượng người có thu nhập thấp, tập trung đầu tư vào các dự án tiềm năng để tạo thêm tài sản tích lũy cho Công ty, trên cơ sở có nguồn thu ổn định và có hướng tăng giá trị trong tương lai dẫn đến việc tăng giá trị cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

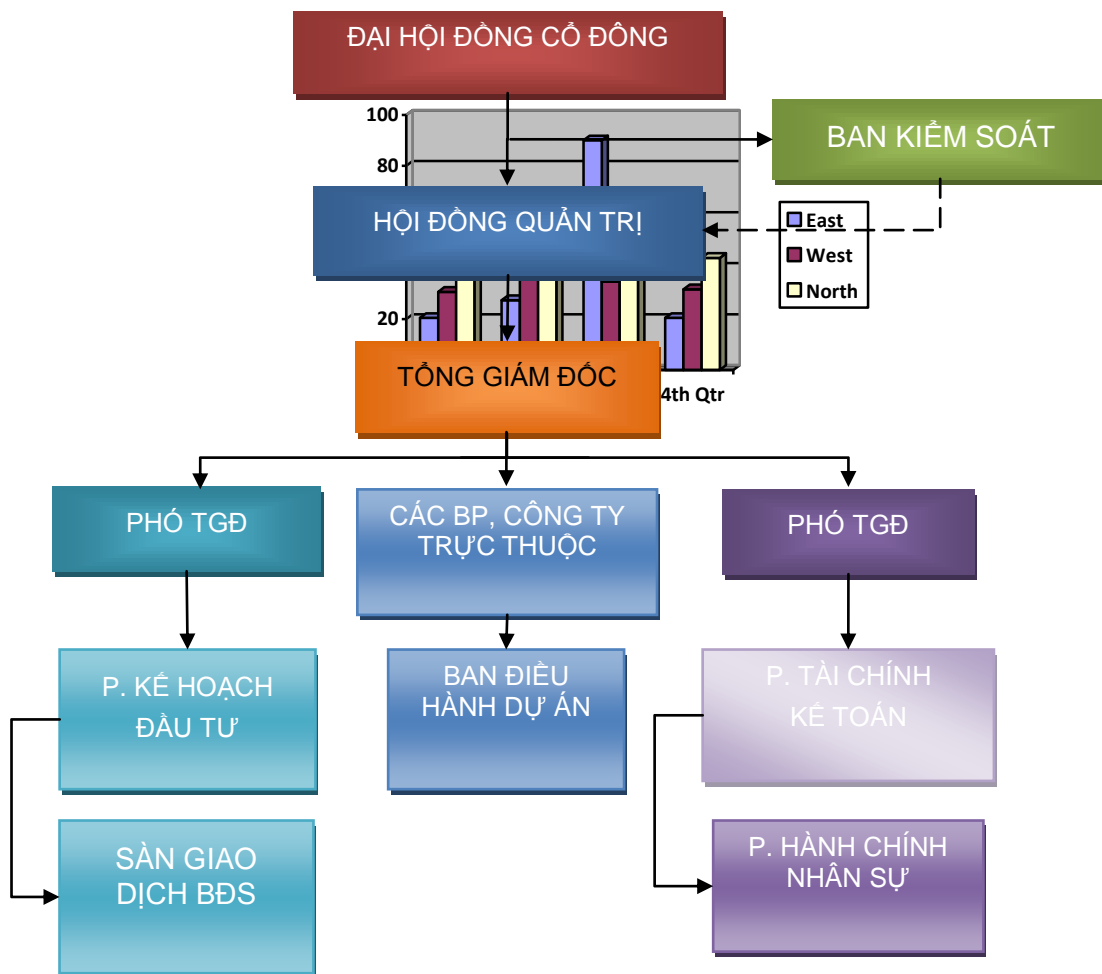
Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ tiếp tục đầu tư vào văn phòng, thương mại bán lẻ để đón đầu nhu cầu phục hồi trong tương lai.

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

Stt	Dự án	Vị trí	Tổng VĐT (tỷ đồng)	Hình thức	Tỷ lệ góp vốn
1	Cao ốc Satra Eximland	163 Phan Đăng Lưu, P.1, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	465	Hợp tác đầu tư	<b>60%</b>
2	KDC Exim Garden	Áp Tân Điền A, P.Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	882	Chủ đầu tư	<b>100%</b>
3	Cao ốc TIE TOWER	376 Điện Biên Phủ, Q.10, TP.HCM	287	Hợp tác đầu tư	<b>71%</b>
4	KDC HOCIN	Xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP.HCM	936	Hợp tác đầu tư	<b>60%</b>
5	DA Long Thọ Tỉnh Độ Viên	Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.	130	Hợp tác đầu tư	<b>65%</b>

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

## Cơ cấu tổ chức của công ty



### 4. Định hướng phát triển

#### – Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Trong năm 2014 Nhà nước tiếp tục tập trung vào việc ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát; tăng trưởng hợp lý và nâng cao chất lượng, hiệu quả, sức cạnh tranh của nền kinh tế. Trên cơ sở định hướng kinh tế xã hội nêu trên, dự đoán tình hình thị trường bất động sản Việt Nam có xu hướng ấm dần lên, thể hiện ở lượng giao dịch tăng nhiều vào cuối năm 2013. Tăng trưởng tín dụng bất động sản cao hơn so với tín dụng chung, niềm tin của khách hàng vào thị trường dần được hồi phục. Cơ cấu hàng hoá bất động sản đã được điều chỉnh sát với nhu cầu thị trường, tăng nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có diện tích nhỏ, hướng tới nhu cầu của số đông người dân trong xã hội

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

Thu hồi vốn từ các dự án đã triển khai trong các năm qua, vừa đảm bảo nguồn tiền mặt để công ty sẵn sàng đầu tư vào dự án mới khi có cơ hội, vừa bảo toàn vốn theo lãi suất tiền gửi trong thời gian chờ đợi đầu tư.

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

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

Tập trung đầu tư vào các dự án tiềm năng để tạo thêm tài sản tích lũy cho Công ty, trên cơ sở có nguồn thu ổn định và có hướng tăng giá trị trong tương lai dẫn đến việc tăng giá trị cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

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

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

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

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

#### ***– Chiến lược phát triển trung và dài hạn***

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

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

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

Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù hợp với nhu cầu của khách hàng.

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

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

CTCP Bất động sản E Xim luôn muốn xây dựng một thương hiệu lành mạnh, vì cộng đồng. Công ty tích cực tham gia các hoạt động xã hội như: tham gia cùng Liên

đoàn lao động Quận 3 và các chính quyền địa phương Quận 3, Quận 2, Quận 9 đóng góp hỗ trợ người nghèo...

#### **5. Các rủi ro:**

- Rủi ro về kinh tế: khi cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu xảy ra năm 2008, thị trường bất động sản suy thoái nghiêm trọng, rơi vào trạng thái “đóng băng” kéo dài, mặc dù ngay từ đầu năm 2013, Chính phủ đã kịp thời ban hành Nghị quyết số 01/NQ-CP về những giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2013 và Nghị quyết số 02/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu nhưng vẫn chưa giải quyết được dứt điểm những khó khăn của nền kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng
- Cung - cầu sản phẩm không gặp nhau ở một điểm cân bằng lý tưởng đã làm cho lượng hàng tồn kho quá lớn, cơ cấu sản phẩm bất hợp lý không phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của người tiêu dùng, hơn nữa lãi vay quá cao các năm trước đã khiến cho giá thành bất động sản tăng cao, dẫn đến giá bán cũng tăng khiến người dân có nhu cầu nhà ở rất nhiều nhưng không đủ tiền để mua và khi hàng không bán được nợ xấu bất động sản tăng cao gây khó khăn lớn cho thị trường. Các nguyên nhân này khiến cho thị trường bất động sản vốn đã trì trệ trong những năm qua lại càng trì trệ hơn.
- Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Trong đó, tiến độ thực hiện dự án lại phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa, thời gian xây dựng và điều kiện thị trường bất động sản.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm 2013**

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

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

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



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

Năm 2013, với mục tiêu ổn định, thị trường bất động sản vẫn còn đóng băng kéo dài, vì vậy Công ty Eximland đã cơ cấu lại danh mục đầu tư:

- Đã ký văn bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng QSD đất tại dự án 18ha, Quận 9 với công ty TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Tây.
- Đang đàm phán với Công ty TNHH Dịch Vụ EB v/v cho thuê toàn bộ khu thương mại của cao ốc Satra Eximland (163 Phan Đăng Lưu, Q.Phú Nhuận).
- Tiếp tục thực hiện dự án 376 Điện Biên Phủ, Q.10 theo phương án xây dựng văn phòng cho thuê và căn hộ bán.
- Đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng 25% cổ phần còn lại của Công ty Eximland tại công ty Saigon Exim với giá trị chuyển nhượng là 75 tỷ đồng. Lợi nhuận đạt 27,5 tỷ đồng.

#### **Hoạt động kinh doanh dịch vụ:**

- Sàn giao dịch Bất động sản

Trong năm 2013, do tình hình bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, Sàn giao dịch chủ yếu thực hiện dịch vụ pháp lý nhà đất cho khách hàng, thực hiện thủ tục cấp sổ hồng cho các hộ dân tại dự án 163 Phan Đăng Lưu, dự kiến đầu năm 2014 sẽ hoàn tất.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim:

Năm 2013, Công ty Exima dự kiến đạt lợi nhuận sau thuế là 605 triệu đồng và mức chia cổ tức là 20% trên vốn điều lệ. Theo đó Công ty Eximland sẽ nhận được cổ tức trên vốn góp là 204 triệu đồng.

#### **- Kinh doanh khác:**

- Đã nhận chuyển nhượng 07 tài sản của Eximbank với tổng giá trị chuyển nhượng là 871 tỷ đồng. Dự kiến, các tài sản này sẽ được chuyển nhượng lại cho Công ty Eximbank AMC trong năm 2013. Tuy nhiên, việc thỏa thuận chuyển nhượng lại chưa được Eximbank tiến hành theo đúng tiến độ. Hiện Eximland đã có văn bản đề nghị Eximbank sớm thực hiện chuyển nhượng các tài sản này theo đúng thỏa thuận ban đầu.
- Tòa nhà 179EF CMT8 (1 trệt, 1 lửng, 8 tầng lầu) ngoài diện tích làm văn phòng Eximland, Công ty đã tận dụng cho thuê phần diện tích còn lại và vị trí đặt bảng quảng cáo nhằm giảm bớt chi phí hoạt động. Doanh thu đạt 2,68 tỷ đồng trong năm 2013.

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



### **Cao ốc Satra Eximland**

**(163 Phan Đăng Lưu, Q.Phú Nhuận)**

- Hiện tại khu căn hộ của dự án 163 Phan Đăng Lưu đã hoàn thành đưa vào sử dụng. Hiện nay, Công ty đang tập trung vào việc xin cấp giấy CNQSDĐ cho người dân. Dự kiến quý 01 năm 2014 sẽ hoàn thành việc cấp sổ hồng cho các hộ dân nhằm sớm thu được khoản tiền 5% còn lại.
- Đã hoàn tất nghiệm thu, hoàn công và kiểm toán công trình
- Đã tiến hành bàn giao tầng trệt cho Tổng công ty thương mại Sài Gòn (Satra).
- Đã cơ bản hoàn tất việc đàm phán với EB v/v cho thuê toàn bộ khu thương mại. Để thực hiện hợp đồng cho thuê với EB, hiện nay Eximland đang làm việc với Công ty Satra để thương thảo thuê lại mặt bằng tầng trệt và di dời Satra Food.



### **Cao ốc TIEXIM**

**(376 Điện Biên Phủ, Q.10)**

- Công ty đã tiến hành xin chuyển đổi công năng của dự án sang bệnh viện điều trị trong ngày. Tuy nhiên, do áp lực về vấn đề giao thông trong nội thành, UBND Tp. HCM đã không đồng thuận. Do đó Eximland đã được HĐQT cho phép thực hiện lại phương án đầu tư với công năng là Văn phòng, thương mại, dịch vụ cho thuê và căn hộ bán. Trong năm 2014 tập trung xúc tiến các thủ tục để thực hiện dự án và dự kiến sẽ khởi công xây dựng vào quý 03 năm 2014.
- Vốn điều lệ Công ty TIEXIM là 36 tỷ trong đó Eximland tham gia 71% .



### **Khu dân cư Exim**

**(18ha - P.Phú Hữu, Q.9)**

- Để sớm tiến hành chuyển nhượng và thu hồi vốn, Eximland đã phối hợp với đối tác thực hiện các công việc như thiết kế QH 1/500, xin Giấy phép QH, Thẩm định giá khu đất...
- Đã hoàn tất việc thi công mới và di dời Đình Thần Tân Thiện ra khỏi dự án
- Công ty Eximland đã ký văn bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng QSD đất tại dự án 18ha, Quận 9 với công ty TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Tây.



### **Khu dân cư HOCIN**

**(X.Bà Điểm, H.Hóc Môn)**

- Công ty Hocin đang lập thủ tục để xin UBND được thực hiện dự án với qui mô dự án 6,6 ha và thực hiện dự án theo Nghị định 71/CP tức là sẽ tiến hành đền bù xong cho người dân rồi làm thủ tục thực hiện dự án. Sản phẩm của Dự án dự kiến sẽ được phục vụ nhu cầu Nhà ở cho người có thu nhập thấp hoặc tiến hành khai thác bán qua sàn giao dịch.
- Số vốn thực góp của Eximland tại Công ty Hocin đến nay là 28,638 tỷ đồng.

### **Các công ty con, công ty liên kết:**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, công ty có bốn (4) công ty con sau:

Tên công ty	Giấy phép hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty
Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim	0306230988	Dịch vụ thẩm định giá	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	4103011598	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	65,86%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	4103008555	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	60,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	0311278495	Kinh doanh bất động sản	71%

Công ty có một (1) công ty liên kết sau:

Tên công ty	Giấy phép hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty
Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1	0102634767	Kinh doanh bất động sản.	12,76%

### 3. Tổ chức và nhân sự

#### – Danh sách Ban điều hành:

*Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng*

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND	Tỷ lệ sở hữu cổ phần 31/12/2013
1	Ngô Văn Hiếu	Tổng Giám đốc	1959	023130177	2,63%
2	Lưu Đức Tân	Phó Tổng Giám đốc	1959	020077763	0,156%
3	Trần Thụy Băng Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	1976	024436502	0%
4	Nguyễn Thị Kim Tuyền	Kế toán trưởng	1978	025349184	0%

#### – Số lượng cán bộ, nhân viên.

Công ty xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy – nhân sự theo tiêu chí tinh gọn, đảm bảo chuyên môn nghiệp vụ. Đội ngũ CBNV Công ty được củng cố và phát triển về cả chất và lượng. Từng bộ phận và bản thân mỗi CBNV không ngừng rèn luyện, học hỏi, nâng cao nghiệp vụ chuyên môn. Tính đến 31/12/2013 Tổng số CBNV là 23 người, trong đó:

Trên Đại học: 02 người

Đại học: 11 người

Cao đẳng, trung cấp: 04 người

Khác: 06 người.

Trong bối cảnh tình hình kinh doanh còn khó khăn, nguồn kinh phí cho hoạt động đào tạo và các phúc lợi như thưởng lễ tết, nghỉ mát còn hạn chế, tuy nhiên, năm 2013 Công ty vẫn đảm bảo việc thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật đối với người lao động như: Tiền lương, các chế độ BHXH, BHYT, BHTN, tổ

chức khám sức khỏe định kỳ. Ngoài ra, Công ty còn phối hợp với Công đoàn thực hiện tốt các chính sách phúc lợi khác theo đúng tinh thần thỏa ước lao động tập thể: quan tâm hỗ trợ CBNV vào các ngày lễ lớn, kỷ niệm trong năm...

#### 4. Tình hình tài chính

##### a. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: 1000đ

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng (+) giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	1.448.610.130	1.765.476.151	+22%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	- 10.344.607	23.772.945	
Lợi nhuận khác	17.653.465	-125.366	
Lợi nhuận trước thuế	7.308.858	23.647.578	+224%
Lợi nhuận sau thuế	5.463.663	17.557.550	+221%

(Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2013)

##### b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,049	0,971	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,094	0,12	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,699	0,744	
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	2,319	2,899	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Doanh thu thuần / tổng tài sản	0,322	0,002	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	0,012	5,3	
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,013	0,039	
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,004	0,010	
+ Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	- 0,022	7,176	

(Nguồn Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2013)

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

### a. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần lưu hành : 41.784.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000đồng /1 cổ phần
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.
- Cổ phần chuyển nhượng tự do: 41.784.000 cổ phần
- Cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

### b. Cơ cấu cổ đông:

Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Cổ đông trong nước	41.624.000	416.240.000.000	99,62%
Cổ đông nước ngoài	160.000	1.600.000.000	0,38%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.784.000</b>	<b>417.840.000.000</b>	<b>100,00%</b>

### c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua ngày 11/04/2013, về việc thống nhất phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ 453.440.000.000 đồng lên 620.000.000.000 đồng, với mục đích sử dụng để đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở Exim Garden tại Phường Phú Hữu, Quận 9, tập trung vào việc thanh toán tiền sử dụng đất để hoàn thành thủ tục xin cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục pháp lý khác của dự án.

Tuy nhiên, do tình hình thị trường bất động sản vẫn chưa phục hồi, do đó việc phát hành tăng vốn điều lệ nhằm để tiến hành đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở Exim Garden tại Phường Phú Hữu, Quận 9 mang tính rủi ro cao. Nhằm đảm bảo lợi ích của các cổ đông và Công ty, Hội đồng quản trị đã quyết định không tiến hành phát hành cổ phiếu mà thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất dự án Exim Garden cho đối tác có tiềm lực mạnh về tài chính nhằm thu hồi vốn, hủy phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ.

## III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

So với Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông năm 2013, Công ty đạt được kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- Lợi nhuận trước thuế 23,648 tỷ đồng so với kế hoạch 29,101 tỷ đồng, đạt 81,26%.

- Lợi nhuận sau khi trích lập quỹ 14,573 tỷ đồng so với kế hoạch 18,168 tỷ đồng, đạt 80,21%

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

- Chưa đạt được nguồn thu và lợi nhuận từ dự án Exim Garden (kế hoạch lợi nhuận là 5,442 tỷ đồng)
- Do Eximbank chậm trễ trong việc nhận chuyển nhượng các Bất động sản theo đúng kế hoạch (kế hoạch lợi nhuận là 10 tỷ đồng)
- Chưa khai thác được 5 tầng thương mại tại dự án Satra Eximland do còn phải chờ quyết định của Satra về việc cho thuê lại mặt bằng tầng trệt và di dời Satra Food.

### **Những tiến bộ công ty đã đạt được:**

Trong năm 2013, tuy tình hình thị trường còn nhiều khó khăn nhưng Ban TGD Công ty Eximland đã cố gắng củng cố bộ máy, duy trì hoạt động công ty, đảm bảo bảo toàn vốn cho cổ đông và có lợi nhuận. Công ty đã thực hiện được các công việc sau:

- Ký văn bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng QSD đất tại dự án 18ha, Quận 9 với công ty TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Đông Tây.
- Đang đàm phán với Công ty TNHH Dịch Vụ EB v/v cho thuê toàn bộ khu thương mại của cao ốc Satra Eximland (163 Phan Đăng Lưu, Q.Phú Nhuận).
- Tiếp tục thực hiện dự án 376 Điện Biên Phủ, Q.10 theo phương án xây dựng văn phòng cho thuê và căn hộ bán.
- Bên cạnh đó, công ty đã tập trung cơ cấu lại danh mục đầu tư, điều chỉnh kế hoạch triển khai đầu tư để ngưng hoặc điều chỉnh công năng một số dự án, tập trung thu hồi vốn từ các dự án liên doanh, liên kết. Đồng thời thực hiện việc tinh giảm biên chế, cơ cấu, sắp xếp lại nhân sự và tiết kiệm, giảm thiểu các chi phí không cần thiết.

## **2. Phân tích tình hình tài chính**

Tính đến cuối năm 2013, tổng tài sản Eximland tăng từ 1.448 tỷ đồng lên 1.765 tỷ đồng tương ứng tăng 22%. Trong đó tài sản ngắn hạn tăng 256 tỷ đồng (tăng 35%) và tài sản dài hạn tăng (8,3%).

Trong tài sản ngắn hạn, phần tăng lớn nhất là hàng tồn kho do tính đặt thù hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản nên tại thời điểm 31/12/2013 công ty có số dư hàng tồn kho là 864 tỷ đồng tăng 201 tỷ đồng tương ứng tăng 30,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Tiền gửi ngân hàng tại thời điểm 31/12/2013 số dư tiền gửi là 19 tỷ so với 16 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2012.

Tài sản dài hạn công ty cũng có tăng tương ứng tỷ lệ 8,3% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu là tăng phần chi phí xây dựng cơ bản dở dang tỷ lệ tăng 14% do trong năm công ty tập trung đầu tư vào Dự án Exim Garden để có thể khai thác sản phẩm trong các năm tới.

Về nguồn vốn, phần tăng chủ yếu ở phần nợ phải trả 300,4 tỷ tương ứng 29,68%, trong năm do công ty chỉ sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn mua hàng hoá bất động sản dự kiến sẽ chuyển nhượng trong năm tài chính 2014. Trong năm, công ty không có nợ quá hạn.

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

Điều chỉnh, sửa đổi bổ sung quy chế tổ chức và hoạt động của các bộ phận trực thuộc trong công ty; trong đó nêu rõ trách nhiệm cá nhân của các thành viên và nâng cao vai trò trách nhiệm của người phụ trách trong quản lý điều hành. Đặc biệt đang hoàn thiện quy chế phối hợp công việc giữa các bộ phận liên quan để rút ngắn thời gian giải quyết.

Thực hiện giao trách nhiệm và uỷ quyền rõ ràng cho các cấp quản lý: Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và Giám đốc các bộ phận để làm cho bộ máy được chủ động trong công việc.

Với kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2014, Công ty xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy - nhân sự theo tiêu chí tinh gọn, đảm bảo chuyên môn nghiệp vụ, đồng thời chuẩn bị nhân sự cho việc phát triển các dự án sắp tới.

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

- Giải quyết dứt điểm các dự án đã đưa vào kế hoạch năm 2013 nhưng vẫn còn tồn tại, bao gồm:
  - Dự án Exim Garden (18ha Q9): tiếp tục các thủ tục để liên doanh với nhà đầu tư nước ngoài tiến đến chuyển nhượng toàn bộ dự án.
  - Dự án Satra Eximland (163 Phan Đăng Lưu, Phú Nhuận): mua 5 tầng thương mại để cho đối tác thuê hoặc chuyển nhượng lại cho đối tác để thu hồi phần vốn góp.
  - Tập trung xử lý nhằm thu hồi công nợ với công ty 584 trong năm 2014.
- Phát triển các dự án phù hợp với xu thế của thị trường như là Nhà ở cho người thu nhập thấp, Nhà ở Xã hội, Chương trình chỉnh trang đô thị hướng đến đối tượng người có thu nhập thấp.
- Nhằm sớm có sản phẩm đưa vào kinh doanh, nhanh chóng tạo ra lợi nhuận, vừa qua Eximland đã xúc tiến làm việc với các đối tác để nhận chuyển nhượng lại các dự án đang thực hiện. Bước đầu, Eximland đã nghiên cứu và tiếp cận



với một số dự án như : Chung cư tại số 686 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 25, Q. Bình Thạnh, Chung Cư An Phú-An Khánh tại Phường An Phú, Quận 2...

- Do tình hình thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, Công ty mạnh dạn xúc tiến đầu tư vào các dự án có hiệu quả cao và ổn định cụ thể như sau:
  - Dự án Long Thọ Tịnh Độ Viên: Được chấp thuận của HĐQT, Eximland đã hợp tác đầu tư đầu tư với Công ty Phúc Thiên Long để thực hiện dự án xây dựng Nghia trang Long Thọ Tịnh Độ Viên tại Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai với quy mô khoảng 20 ha, tổng vốn đầu tư khoảng 130 tỷ đồng với vòng đời dự án 10 năm, với suất sinh lời bình quân là 30% trên vốn chủ sở hữu.
  - Dự án Khu Liên Hiệp Xử Lý Chất Thải Rắn Sinh Hoạt, Công Nghiệp và Chất Thải Nguy Hại: Hiện nay Công ty đang nghiên cứu hợp tác đầu tư để thực hiện dự án Khu Liên Hiệp Xử Lý Chất Thải Rắn Sinh Hoạt, Công Nghiệp và Chất Thải Nguy Hại với quy mô 94 ha, trong đó giai đoạn 1 là 13ha, tại Xã Bàu Cạn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai. Tổng mức đầu tư giai đoạn 01 dự kiến là 50 tỷ đồng.
- Chủ động nghiên cứu thị trường, rà soát các dự án tiềm năng, có tỉ lệ sinh lợi cao trong tương lai để lựa chọn đúng thời điểm tham gia đầu tư hướng đến việc tạo tài sản tích lũy cho Công ty, hướng đến việc tăng giá trị tài sản cũng như có nguồn thu ổn định.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

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

Năm 2013 kinh tế trong nước đã có những dấu hiệu tích cực như lạm phát đã được kiểm chế ở mức 6,04%, trần lãi suất huy động giảm xuống còn 7%. Đối với thị trường bất động sản , mặc dù cuối năm nhà nước có một số biện pháp để tháo gỡ nhưng nhìn chung thị trường bất động sản vẫn chưa phục hồi đáng kể.

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

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

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

Trong năm 2013, Ban Tổng Giám Đốc đã nghiêm túc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

Trong quá trình điều hành, Ban Tổng Giám Đốc thể hiện sự năng động và thận trọng cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình. Ban Tổng Giám Đốc

điều hành hoạt động của các phòng ban chức năng một cách nhất quán, phù hợp với qui chế quản lý nội bộ và phù hợp với tình hình phát sinh thực tế tại Công ty, có chủ động trong việc tái cơ cấu danh mục đầu tư, tổ chức nhân sự, tiết kiệm chi phí.

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

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

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

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

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

## V. Quản trị công ty

### 1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Ông Phạm Hữu Phú	Chủ tịch	0,598%
2	Ông Phạm Văn Thiệt	Phó Chủ tịch	1,101%
3	Ông Trần Lệ Nguyên	Thành viên	
4	Ông Nguyễn Quang Thông	Phó Chủ tịch	1,197%
5	Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	
6	Ông Ngô Văn Hiếu	Thành viên	2,63%

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng Quản trị đã duy trì hoạt động theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT. Năm 2013, HĐQT đã tổ chức 05 phiên họp và ban hành 07 Nghị quyết, trong đó tập trung chỉ đạo việc thực hiện kế hoạch và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013; thực hiện công tác nhân sự,

kiện toàn tổ chức bộ máy của HĐQT; chỉ đạo cho ý kiến và giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ; Nghị quyết, Quyết định của HĐQT dựa trên sự nhất trí đồng thuận của thành viên HĐQT và lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty.

## 2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Ông Đặng Hữu Tiến	Trưởng ban	
2	Ông Nguyễn Văn Độ	Ủy Viên	0,072%
3	Ông Nguyễn Văn Minh	Ủy Viên	

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2013, Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị, đóng góp ý kiến trong công tác kiểm tra báo cáo tài chính năm, xem xét tính minh bạch trong quá trình công bố thông tin, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong việc quản lý, điều hành công ty.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao:

- Hội Đồng Quản Trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù Lao(đồng)
1	Ông Phạm Hữu Phú	Chủ tịch	60.000.000
2	Ông Phạm Văn Thiệt	Phó Chủ tịch	45.000.000
3	Ông Nguyễn Tấn Dũng	Phó Chủ tịch	15.000.000
4	Ông Trần Lệ Nguyên	Thành viên	30.000.000
5	Ông Nguyễn Quang Thông	Thành viên	30.000.000
6	Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	30.000.000
7	Ông Ngô Văn Hiếu	Thành viên	30.000.000

- Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù Lao(đồng)
1	Ông Đặng Hữu Tiến	Trưởng ban	30.000.000
2	Ông Nguyễn Văn Độ	Ủy Viên	15.000.000

3	Ông Nguyễn Văn Minh	Ủy Viên	15.000.000
---	---------------------	---------	------------

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

- Hội Đồng Quản Trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2012	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2013	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Phạm Hữu Phú	Chủ tịch	0%	0,598%	+ 0,598%
2	Ông Phạm Văn Thiệt	Phó Chủ tịch	1,101%	1,101%	0%
3	Ông Nguyễn Tấn Dũng	Phó Chủ tịch	0,598%	0%	- 0,598%
4	Ông Trần Lệ Nguyên	Thành viên			
5	Ông Nguyễn Quang Thông	Thành viên	1,197%	1,197%	0%
6	Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	0%	0%	0%
7	Ông Ngô Văn Hiếu	Thành viên	2,63%	2,63%	0%

- Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2012	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2013	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Đặng Hữu Tiến	Trưởng ban	0%	0%	0%
2	Ông Nguyễn Văn Độ	Ủy Viên	0,072%	0,072%	0%
3	Ông Nguyễn Văn Minh	Ủy Viên	0%	0%	0%

- Ban Tổng Giám Đốc và Kế toán Trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2012	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2013	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Ngô Văn Hiếu	Tổng GD	2,63%	2,63%	0%
2	Ông Lưu Đức Tân	Phó TGD	0,156%	0,156%	0%
3	Bà Trần Thụy Băng Tuyền	Phó TGD	0%	0%	0%
4	Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	KTT	0%	0%	0%

## VI. Báo cáo tài chính

## 1. Ý kiến kiểm toán:

Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam được chọn là công ty cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2013 của công ty.

Theo ý kiến của Công ty kiểm toán, báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2013 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 2013, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Ngô Văn Hiếu*