BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Năm báo cáo : 2012

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:	(84-8) 6264 6726
Số fax:	(84-8) 6264 6724
Email:	eximland@eximland.com.vn
Website:	www.eximland.com.vn
Biểu tượng (logo):	EXIMLAND
Vốn điều lệ:	**453.440.000.000.000 đồng**
Vốn thực góp đến thời điểm 31/12/2012.	**417.840.000.000 đồng**
Giấy Chứng nhận ĐKKD số:	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305323291 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 11/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 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 4 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 nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Thành. Qua đó, tập trung được nguồn vốn và nguồn nhân lực của hai đơn vị để không chỉ gia tăng số lượng các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư hoặc tham gia hợp tác đầu tư mà còn nâng cao hơn nữa chất lượng của các dự án nhằm phục vụ tốt hơn cho mọi đối tượng khách hàng.

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

✓ **Lịch sử hình thành**

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

✓ **Đăng ký kinh doanh**

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

✓ **Vốn điều lệ:** 300.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng).

✓ **Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Lập dự án đầu tư. Tư vấn đầu tư - đấu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Quản lý dự án. 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.

✓ **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 vị 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 sẽ 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 sân 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; Quản lý Bất động sản; Quảng cáo Bất động sản; Tư vấn đầu tư và hợp tác đầu tư các dự án Bất động sản; Dịch vụ pháp lý nhà đất; Dịch vụ đấu giá; Dịch vụ thẩm định giá; Dịch vụ giám định.

Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Hiện tại công ty đang tập trung đẩy mạnh hoạt động đầu tư – phát triển dự án với các hình thức:

- Phát triển các dự án do công ty Eximland làm chủ đầu tư như: Dự án Exim Garden, Cao ốc văn phòng Eximland…
- 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,...

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 đầu tư vào các dự án cao ốc căn hộ, đất nền dự án dành cho khách hàng có thu nhập trung bình, khá. 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	495	Hợp tác đầu tư	**60,5%**
2	KDC Exim Garden	Ấp Tân Điền A, P.Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	1227	Chủ đầu tư	**100%**
3	Cao ốc TIE TOWER	376 Điện Biên Phủ, Q.10, TP.HCM	271	Hợp tác đầu tư	**69%**
4	KDC Exim Golf	P.An Phú, Q.2, TP.HCM	257	Hợp tác đầu tư	**25,43%**
5	KDC HOCIN	Xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP.HCM	936	Hợp tác đầu tư	**65,86%**

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

- Cơ cấu tổ chức của công ty

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, công ty có năm (5) 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%
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	60,5%
Công ty Cổ phần Địa ốc OPC Exim	0310211804	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	0311278495	Kinh doanh bất động sản	69%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có hai (2) 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 Đầu tư Sài Gòn E Xim	4103012315	Xây lắp và kinh doanh bất động sản	25,43%
Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1	0102634767	Kinh doanh bất động sản.	19,86%

4. Định hướng phát triển

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

Tầm nhìn

Trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, có thương hiệu được các nhà đầu tư và khách hàng tin tưởng.

Tạo bước phát triển đột phá với tốc độ cao trong 10 năm tới.

Sứ mệnh

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 (sàn giao dịch bất động sản, thẩm định giá, đấu giá, tư vấn quản lý dự án, ...) nhằm bổ sung cho hoạt động chính. Sứ mệnh của Eximland là cung cấp cho cộng đồng các sản phẩm có chất lượng cao, thân thiện môi trường, đầy đủ tiện nghi với giá cả hợp lý, góp phần "Làm cuộc sống hoàn hảo".

Bên cạnh đó, sứ mệnh công ty còn tập trung mang lại giá trị gia tăng cho cổ đông, tạo ra giá trị cho cộng đồng thông qua việc phát triển các sản phẩm, dịch vụ Bất động sản với chất lượng cao.

Mục tiêu phát triển

Đạt hiệu quả kinh doanh tốt và tăng theo thời gian. Dự kiến duy trì tốc độ tăng trưởng bình quân đạt 10% trong các năm tiếp theo.

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 Thương Mại Sài Gòn, TCT Du lịch Sài Gòn, OPC, … 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 và chính quyền địa phương Quận 3, Quận 2, Quận 9 đóng góp hỗ trợ người nghèo, tham gia cùng với các công ty khác đóng góp xây cầu xã Mỹ An, tỉnh Bến Tre.

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 và đến nay vẫn chưa có dấu hiệu chuyển biến tích cực.

– Rủi ro về pháp lý cho Công ty khi mà hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay thiếu tính ổn định và không nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung.

– Rủi ro lãi suất là một trong những rủi ro hệ thống, khó hạn chế trong hoạt động kinh doanh. Lãi suất thay đổi sẽ ảnh hưởng đến nguồn vốn đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty mà còn tác động đến nhu cầu của người mua các sản phẩm bất động sản do giá trị các Dự án Bất động sản đều lớn, nên khả năng mua nhà của người dân phụ thuộc khá nhiều vào chính sách hỗ trợ tín dụng của Ngân hàng.

- 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. Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là các loại vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng... luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí, tác động đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của công ty.
- Thị trường bất động sản ngày càng cạnh tranh gay gắt do trên thị trường hiện có rất nhiều Doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực này, tình trạng chênh lệch cung vượt cầu của các Dự án bất động sản cũng gây rủi ro trong quá trình tìm kiếm lợi nhuận của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Đặc điểm tình hình chung của Công ty Eximland

Trong bối cảnh nền kinh tế nói trên, khi tất cả các Doanh nghiệp Bất động sản đều gặp khó khăn thì Công ty Eximland cũng không tránh khỏi những tác động tiêu cực. Do Công ty Eximland có xuất phát điểm là đầu tư kinh doanh bất động sản và dịch vụ tài chính bất động sản nên những sóng gió của thị trường cũng tác động không nhỏ đến hiệu quả Công ty. Nhưng từ trong hoàn cảnh khó khăn đó cũng giúp Công ty nhận ra rằng việc đầu tư theo phong trào đã không còn phù hợp. Lúc này, Doanh nghiệp muốn tồn tại cần phải biết lượng sức mình, biết tìm ra phân khúc thị trường có triển vọng, phù hợp với năng lực và cuối cùng là phải chấp nhận mức lợi nhuận hợp lý để giảm giá thành sản phẩm, kích cầu thị trường nhằm khơi thông cho dòng tiền đang bị ùn nén, bế tắc.

Từ những nhận định trên, Công ty Eximland đã 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 tinh giảm biên chế, cơ cấu, sắp xếp lại bộ máy nhân sự và tiết kiệm, giảm thiểu các chi phí không cần thiết. Như vậy có thể nói, Công ty cũng đã tự điều chỉnh để thích ứng kịp thời trong giai đoạn khó khăn nên đã hạn chế được các tổn thất do khủng hoảng gây ra ở mức tối đa.

2. 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
1	Ngô Văn Hiếu	Tổng Giám đốc	1959	023130177
2	Lưu Đức Tân	Phó Tổng Giám đốc	1959	020077763
3	Trần Thụy Băng Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	1976	024436502
4	Nguyễn Thị Kim Tuyến	Kế toán trưởng	1978	025349184

– **Số lượng cán bộ, nhân viên.**

Tính đến 31/12/2012 Tổng số CBNV là 32 người.

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.

Trên Đại học: 03 người

Đại học: 28 người

Cao đẳng, trung cấp: 05 người

Khác: 06 người.

3. Hoạt động triển khai đầu tư và kinh doanh dự án:

Cao ốc Satra Eximland

(163 Phan Đăng Lưu, Q.PN)

– Hoàn thành thi công khu căn hộ.

– Đã bán hết và bàn giao 125 căn hộ cho khách hàng.

– Hoàn tất nghiệm thu, hoàn công công trình.

– Đang thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng.

– Đang tìm kiếm đối tác khai thác khu tầng thương mại của dự án.

Cao ốc TIEXIM

(376 Điện Biên Phủ, Q.10)

- Đã gởi Đề án thành lập Bệnh viện cho UBND TP và các Sở ban ngành.
- Đã có Văn bản thống nhất thành lập bệnh viện của Cục khám chữa bệnh (Bộ Y tế)
- Đã có Văn bản của Sở QH-KT TP.HCM thuận địa điểm xây dựng bệnh viện là phù hợp với qui hoạch.
- Tổng vốn góp 36 tỷ trong đó Eximland chiếm 69%.

Khu dân cư Exim

(18ha - P.Phú Hữu, Q.9)

- Đã hoàn thành thiết kế ý tưởng QH tổng mặt bằng 1/500, thiết kế sơ bộ các mẫu nhà thấp tầng.
- Đã có văn bản của UBND TP. v/v chấp thuận chủ trương và điều chỉnh ranh giới, diện tích đất dự án KDC Q.9 ngày 06/07/2012
- Các Sở ban ngành và UBND Q.9 đã thống nhất về vị trí di dời Đình Tân Thiện.
- Đang làm việc với các đối tác v/v hợp tác đầu tư dự án.

Khu dân cư HOCIN

(X.Bà Điểm, H.Hóc Môn)

- Đã nhận chuyển nhượng tổng cộng 4,38ha đất dự án với tổng chi phí là 39,69 tỷ đồng.

Trong năm 2012, do tình hình thị trường vẫn còn nhiều khó khăn, thị trường bất động sản vẫn còn đóng băng kéo dài, vì vậy Công ty Eximland đã cơ cấu lại danh mục đầu tư:

- Tập trung vốn đầu tư vào dự án khu dân cư Quận 9 tính đến 31/12/2012 tổng mức đầu tư vào Dự án khu dân cư Quận 9 là 480.143.506.187 VNĐ.

- Tạm ngưng việc thu mua đất tại dự án Khu đô thị Hóc Môn
- Điều chỉnh công năng dự án cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê thành bệnh viện tại 376 Điện Biên Phủ, Q.10.
- Công ty Eximland đã chuyển nhượng 25% cổ phần còn lại của tại công ty Saigon Exim với giá trị chuyển nhượng là 75 tỷ đồng. Lợi nhuận đạt 27,5 tỷ đồng.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Đơn vị tính: 1.000 đ

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng (+) giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	1.204.815.740	1.448.610.130	(+)20%
Doanh thu thuần	348.746.564	465.786.903	(+) 34%
Lợi nhuận trước thuế	57.838.825	7.308.858	(-) 87%
Lợi nhuận sau thuế	46.402.030	5.463.663	(-)88%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	0%	

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2011 và 2012

Công ty đã tiến hành chi trả cổ tức của năm 2011 với tỷ lệ 10%/vốn cổ phần. Trong đó chi trả đợt 1 theo thông báo số 02/2011/TB-HĐQT ngày 15 tháng 8 năm 2011 là 5%, tương ứng với số tiền là 20.892.000.000 đồng, và chi trả đợt 2 là 5%, theo thông báo số 02/2012/TB-HDQT ngày 8 tháng 6 năm 2012, tương ứng với số tiền là 20.892.000.000 VNĐ .Việc chi trả cổ tức này dựa trên phê duyệt chi trả cổ tức cho năm 2011 theo Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 11 tháng 4 năm 2012.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,226	1,049	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,323	0,094	

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,624	0,699	
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,663	2,319	
3.Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Doanh thu thuần / tổng tài sản	0,289	0,322	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	0,132	0,012	
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,102	0,013	
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,038	0,004	

5. Thông tin về cổ phần và cổ đông

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	41.374.000	413.740.000.000	99,02%
Cổ đông nước ngoài	410.000	4.100.000.000	0,98%
TỔNG CỘNG	41.784.000	417.840.000.000	100%

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

So với Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông năm 2012, Công ty đạt được kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- Lợi nhuận trước thuế là 7,309/102,37 tỷ đồng, đạt 7,1% so với kế hoạch .

- Lợi nhuận sau khi trích lập các quỹ là 4,53/63,85 tỷ đồng đạt 7,1% so với kế hoạch .

Việc không đạt các chỉ tiêu chính nêu trên do chưa thực hiện được các dự án lớn theo đúng kế hoạch, đó là:

- Chưa đạt được nguồn thu và lợi nhuận từ dự án Exim Garden (kế hoạch lợi nhuận là 18 tỷ đồng)

- Chưa thực hiện xong việc chuyển nhượng được 25% Cổ phần còn lại của Eximland tại Công ty Saigon Exim (kế hoạch lợi nhuận là 67.5 tỷ đồng)

- Chưa khai thác được 5 tầng thương mại tại dự án Satra Eximland.

Trong năm 2012, tuy tình hình thị trường còn nhiều khó khăn nhưng Ban TGĐ Công ty Eximland đã cố gắng củng cố bộ máy, duy trì hoạt động công ty bảo toàn vốn cho cổ đông có lợi nhuận cụ thể thực hiện được các công việc sau:

- Tập trung thực hiện các thủ tục pháp lý dự án khu dân cư Quận 9 đồng thời tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư dự án;
- Tập trung làm việc với các Sở ban ngành và UBND TP. v/v chấp thuận chủ trương cho xây dựng bệnh viện điều trị trong ngày tại dự án 376 Điện Biên Phủ, Q.10, TP.HCM. Hiện nay, Bộ Y tế đã có VB đồng thuận cho thành lập Bệnh viên điều trị trong ngày.
- Hoàn thiện khu căn hộ dự án Satra Eximland và bàn giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn.
- Trong năm 2012, Sàn giao dịch đã thực hiện dịch vụ môi giới các căn hộ tại dự án Satra Eximland (163 Phan Đăng Lưu, Q.Phú Nhuận) và đã bán hết 125 căn hộ cho khách hàng.
- 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 2012, tổng tài sản Eximland tăng từ 1.204tỷ đồng lên 1.448 tỷ đồng tương ứng tăng 20,2%. Trong đó tài sản ngắn hạn tăng 33% và tài sản dài hạn tăng 9%.

Trong tài sản ngắn hạn, phần tăng lớn nhất là hàng tồn kho do tính đặc thù hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản nên tại thời điểm 31/12/2012

công ty có số dư hàng tồn kho là 663 tỷ đồng tăng 261 tỷ đồng tương ứng tăng 65% so với cùng kỳ năm 2011.

Tài sản dài hạn tăng tương ứng tỷ lệ 9% so với cùng kỳ năm 2011 chủ yếu là phần tài sản cố định tăng do trong năm công ty đã đưa cao ốc văn phòng Eximland đi vào hoạt động với giá trị tài sản tăng thêm 13,5 tỷ đồng.

Về nguồn vốn, khoản mục nợ phải trả tăng chủ yếu ở phần nợ ngắn hạn , tăng 250 tỷ tương ứng 49%.

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.

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

- Giải quyết dứt điểm các dự án đã đưa vào kế hoạch năm 2012 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 Exim Golf (5ha Q2): chuyển nhượng hết 25% cổ phần còn lại của Eximland tại công ty Saigon Exim.
  - Dự án Satra Eximland (163 Phan Đăng Lưu, Phú Nhuận): chuyển nhượng hoặc cho thuê khu thương mại dịch vụ để thu hồi vốn.
  - Về việc mua bán 193 căn hộ dự án Tân Kiên với công ty 584 sẽ giải quyết dứt điểm công nợ trong quí 2 năm 2013.
- Phát triển mới một vài dự án, trong đó, ưu tiên phát triển mới các dự án thuộc phía Đông Sài Gòn (Q.2, Q.9) và các dự án chỉnh trang đô thị (liên kết với UBND Q.10), hướng đến đối tượng người có thu nhập thấp (hợp tác với Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng).
- Mở rộng và nâng cao sự liên kết, hợp tác toàn diện với Eximbank nhằm cộng hưởng, nâng cao vị thế thương hiệu Eximland. Đồng thời, tiếp tục giữ vững và phát triển mối quan hệ với các đối tác đang hợp tác đầu tư như Eximbank,

SATRA, TIE, UBND Q10, Bộ tư lệnh BĐBP, … đồng thời chọn lựa một số đối tác mới để hợp tác, mở rộng hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản nhằm gia tăng hiệu quả đầu tư.

- Phát triển dịch vụ môi giới, kinh doanh bất động sản và quản lý dự án để tạo thêm nguồn thu cho Công ty trong năm 2013, bởi đây là năm cơ hội của tiền mặt, do đó, doanh nghiệp càng có nhiều tiền mặt thì sẽ càng chủ động trong việc triển khai kế hoạch, lựa chọn dự án đầu tư của mình.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

- Năm 2012 kinh tế trong nước đã có những dấu hiệu tích cực như lạm phát đã được kiềm chế ở mức 6,8%, trần lãi suất huy động giảm xuống còn 8%. 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 có nhiều cố gắng khắc phục khó khăn, nỗ lực thực hiện nhưng vẫn không đạt kết quả như mong muốn.
- 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 Tổng Giám đốc công ty*

- Có chủ động trong việc tái cơ cấu danh mục đầu tư, tổ chức nhân sự, tiết kiệm chi phí.
- 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.
- Công ty tiếp tục sắp xếp lại bộ máy hoạt động, điều hành theo hướng tinh gọn, hiệu quả.
- Chỉ đạo, hỗ trợ trực tiếp Ban Tổng giám đốc trong quá trình thực hiện kế hoạch năm 2013 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*
1	Ông Phạm Hữu Phú	Chủ tịch
2	Ông Phạm Văn Thiệt	Phó Chủ tịch
3	Ông Nguyễn Tấn Dũng	Phó Chủ tịch
4	Ông Trần Lệ Nguyên	Thành viên
5	Ông Nguyễn Quang Thông	Thành viên
6	Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên
7	Ông Ngô Văn Hiếu	Thành viên

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2012, Hội đông Quản trị đã tổ chức 8 cuộc họp với Ban Tổng Giám đốc, tất cả các cuộc họp đều có sự tham dự của Ban Kiểm soát. Hội đồng Quản trị đã lắng nghe các ý kiến đề xuất của Tổng Giám đốc để có những quyết sách kịp thời thông qua việc ban hành 14 Quyết nghị nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho Tổng Giám đốc chủ động trong điều hành hoạt động kinh doanh của công ty .

Hội đồng quản trị thường xuyên cân nhắc những nội dung mà ĐHĐCĐ giao cho nhằm tìm giải pháp để chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tổ chức thực hiện, tuy nhiên do tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản trong năm 2012 có quá nhiều khó khăn đã dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty không hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận.

Hội đồng quản trị đã kịp thời có chủ trương và Ban tổng giám đốc đã tổ chức triệt để việc tiết giảm chi phí quản lý hoạt động kinh doanh như: Cơ cấu lại nhân sự, xắp sếp lại phòng ốc để giảm bớt diện tích mặt bằng làm việc, mở rông diện tích cho bên ngoài thuê văn phòng làm việc trong cùng trụ sở làm việc của công ty... từ đó đã góp phần tiết giảm hơn 20% chi phí quản lý.

2. *Ban Kiểm soát*

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

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đặng Hữu Tiến	Trưởng ban
2	Ông Nguyễn Văn Độ	Uỷ Viên
3	Ông Nguyễn Văn Minh	Uỷ Viên

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2012, 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 năm 2012:

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

- ***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	45.000.000
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	20.000.000

- ***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	Uỷ Viên	15.000.000
3	Ông Nguyễn Văn Minh	Uỷ 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 31/12/2011	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2012	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Phạm Hữu Phú	Chủ tịch	0%	0%	0%
2	Ông Phạm Văn Thiệt (cá nhân)	Phó Chủ tịch	1,101%	1,101%	0%
3	Ông Nguyễn Tấn Dũng (cá nhân)	Phó Chủ tịch	0,598%	0,598%	0%
4	Ông Trần Lệ Nguyên	Thành viên			
5	Ông Nguyễn Quang Thông (cá nhân)	Thành viên	1,197%	1,197%	0%
6	Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	0%	0%	0%
7	Ông Ngô Văn Hiếu (cá nhân)	Thành viên	0%	2,63%	+ 2,63%

- ***Ban kiểm soát***

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2011	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2012	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Đặng Hữu Tiến	Trưởng ban	0%	0%	0%
2	Ông Nguyễn Văn Độ	Uỷ Viên	0,072%	0,072%	0%
3	Ông Nguyễn Văn Minh	Uỷ 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 31/12/2011	Tỷ lệ sở hữu cổ phần ngày 31/12/2012	Tỷ lệ thay đổi
1	Ông Ngô Văn Hiếu	Tổng GĐ	0%	2,63%	2,63%
2	Ông Lưu Đức Tân	Phó TGĐ	0,156%	0,156%	0%
3	Bà Trần Thuỵ Băng Tuyền	Phó TGĐ	0%	0%	0%
4	Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	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 2012 của công ty.

Theo ý kiến của Công ty kiểm toán, báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2012 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 2012, 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)*

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Ngô Văn Hiếu