



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

VĂN KIẾN  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
NĂM 2013

Ngày 11 tháng 04 năm 2013



CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179EF Cách Mạng Tháng 8, P5, Q3, TP.HCM  
Tel: (08) 6264.6726 - Fax: (08) 6264.6724

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

**CHƯƠNG TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013**  
**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN E XIM – EXIMLAND**

| STT | THỜI GIAN     | NỘI DUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 08h00 – 08h30 | Cổ đông làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2   | 08h30 – 08h45 | Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu.<br>Diễn văn khai mạc Đại hội.<br>Báo cáo xác nhận tư cách đại biểu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3   | 08h45 – 08h50 | Thông qua chương trình Đại hội                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4   | 08h50 – 09h00 | Giới thiệu Đoàn Chủ tịch.<br>Giới thiệu Ban thư ký Đại hội.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5   | 09h00 – 09h30 | Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 và kế hoạch kinh doanh năm 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6   | 09h30 – 09h40 | Báo cáo của Ban kiểm soát                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7   | 09h40 – 10h30 | Thông qua các Tờ trình: <ul style="list-style-type: none"><li>– Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2012.</li><li>– Tờ trình kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2013.</li><li>– Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2013.</li><li>– Tờ trình chế độ thù lao HĐQT và BKS năm 2013.</li><li>– Tờ trình ủy quyền cho HĐQT quyết định hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản.</li><li>– Tờ trình đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty lên Sàn giao dịch chứng khoán.</li><li>– Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.</li></ul> |
| 8   | 10h30-10h45   | Giải lao                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 9   | 10h45 – 11h10 | Thảo luận                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10  | 11h10 – 11h25 | Thông qua biên bản và Nghị quyết Đại hội                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 11  | 11h25 – 11h30 | Tổng kết bế mạc Đại hội                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



**CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**  
179EF Cách Mạng Tháng 8, P5, Q3 TP.HCM  
Tel: (08) 6264.6726 - Fax: (08) 6264.6724

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

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013*

## **DANH MỤC**

### **VĂN KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**

-----

1. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty CP Bất động sản E Xim.
  2. Kế hoạch kinh doanh năm 2013 của Công ty CP Bất động sản E Xim
  3. Báo cáo kiểm toán riêng và hợp nhất năm tài chính 2012 của Công ty CP Bất động sản E Xim.
  4. Báo cáo của Ban Kiểm soát Công ty CP Bất động sản E Xim.
  5. Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2012.(1)
  6. Tờ trình kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2013.(2)
  7. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013.(3)
  8. Tờ trình chế độ thù lao HĐQT và BKS năm 2013.(4)
  9. Tờ trình ủy quyền cho HĐQT quyết định hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản.(5)
  10. Tờ trình đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty tại Sàn giao dịch chứng khoán.(6)
  11. Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.(7)
-



## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2012

#### I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH KINH TẾ 2012

##### 1. Tình hình kinh tế chung

- Trong năm 2012 nền kinh tế Việt Nam đã có những dấu hiệu tích cực như lạm phát đã được kiểm chế ở mức 6,8%, trần lãi suất huy động giảm xuống còn 8%. Tuy nhiên nền kinh tế vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng GDP cả năm đạt 5,03%, thấp hơn so với kế hoạch đã được điều chỉnh là 5,5%. 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 trầm lắng trong năm 2012.
- Ở Việt Nam, con số 50.000 Doanh nghiệp giải thể, ngừng hoạt động, chờ phá sản cho chúng ta thấy tính thiếu bền vững của Doanh nghiệp trong việc thích nghi với nền kinh tế thị trường hiện nay.
- Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, Tp.HCM còn khoảng 15.000 căn hộ chung cư chưa bán, hơn 300.000 m2 nền đất tồn kho, thừa khoảng 58.748 m2 văn phòng cho thuê và mặt bằng thương mại. Ước tính giá trị tổng lượng vốn tồn kho trên 30.000 tỉ đồng. Số liệu trên chưa phản ánh hết tình hình thực tế, do đặc điểm của tồn kho BĐS khác với tồn kho của các sản phẩm công nghiệp khác, vì vậy số vốn tồn đọng trong BĐS còn lớn hơn rất nhiều so với số liệu báo cáo.
- Về chênh lệch cung cầu, trong khi hàng tồn kho bất động sản đang đè nặng Doanh nghiệp với số lượng nhiều, giá trị lớn như trên thì vẫn còn rất đông những người có thu nhập trung bình vẫn đang tìm kiếm nhà ở phù hợp với thu nhập của mình. Đây vẫn là một nghịch lý về cung cầu trong lĩnh vực bất động sản, bởi dù thừa cầu thiếu nhưng do mãi chạy theo lợi nhuận nên các Chủ đầu tư đang bỏ ngỏ một lượng rất đông khách hàng là đối tượng có thu nhập bình dân. Thống kê cho thấy, trong tổng số khoảng 35.000 căn hộ đã hoàn thành trước năm 2011 tại TP Hồ Chí Minh thì chỉ có 25% căn hộ bình dân, còn lại là căn hộ trung và cao cấp.

#### II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2012

##### 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 hết thời. 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 ứ, 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. Hoạt động triển khai đầu tư và kinh doanh dự án:**

### **3. Hoạt động kinh doanh dịch vụ**

#### **3.1. Sàn giao dịch Bất động sản (Đơn vị hạch toán nội bộ)**

- Trong năm 2012, ngoài việc thực hiện dịch vụ pháp lý nhà đất, Sàn giao dịch đã triển khai thêm dịch vụ môi giới và đã mang lại nguồn thu đáng kể từ việc môi giới bán căn hộ dự án Satra Eximland.
- Lợi nhuận năm 2012 của Sàn giao dịch đạt 1,16 tỉ đồng.

#### **3.2. Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim:**

- Trong năm 2012, lợi nhuận trước thuế của Công ty Exima là 570 triệu đồng so với kế hoạch đề ra đầu năm là 1,1 tỉ đồng đạt 51% so với kế hoạch.
- Đồng thời trong năm 2012, Công ty Exima cũng đã thanh toán tiền cổ tức năm 2011 cho Eximland với tổng số tiền là 397 triệu đồng.

#### **3.3. Kinh doanh khác:**

- Đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại 55-55A Nguyễn Chí Thanh, Q5, TPHCM với giá trị chuyển nhượng là 462 tỷ đồng, lợi nhuận thu được là 5 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty Eximland cũng đã nhận chuyển nhượng 06 Bất động sản với tổng giá trị 609,5 tỷ đồng, dự kiến, các tài sản này sẽ được chuyển nhượng trong năm 2013.
- Đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng 25% cổ phần còn lại của Công ty Eximland tại công ty Saigon Exim vào cuối năm 2012 với giá trị chuyển nhượng là 75 tỷ đồng, lợi nhuận đạt 27,5 tỷ đồng, dự kiến sẽ thu tiền trong quý 01/2013, do đó năm 2013 mới ghi nhận được lợi nhuận.



- Tòa nhà 179EF CMT8 (1 trệt, 1 lửng, 8 tầng lầu) ngoài diện tích làm văn phòng Eximland, Công ty đã cho thuê phần diện tích còn lại và vị trí đặt bảng quảng cáo nhằm giảm bớt chi phí hoạt động. Doanh thu cho thuê trong năm 2012 đạt được 1,47 tỉ đồng.

#### 4. Công tác tổ chức quản lý và điều hành công ty

- Về nhân sự: So với năm 2011, tình hình nhân sự năm 2012 có nhiều biến động về số lượng. Tính đến 31/12/2012 tổng số CBNV của Công ty là 31 người, giảm 11 người (giảm 26,2%) so với cùng kỳ năm 2011. Trong đó, 75% CBNV có trình độ từ trung cấp, đại học trở lên.
- Trong bối cảnh tình hình kinh doanh khó khăn, nguồn kinh phí cho hoạt động đào tạo và các phúc lợi như thưởng lễ tết, nghỉ mát đều hạn chế. Dù vậy, trong năm 2012 Công ty cũng chú trọng 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...
- Về tổ chức bộ máy: tính đến ngày 31/12/2012 Công ty có:
  - + 03 phòng chức năng, Ban điều hành Dự án khu dân cư Q9 và Sàn giao dịch BĐS.
  - + 05 Công ty con: Công ty CP Thẩm định giá E Xim, Công ty CP Đầu tư KCN & Đô thị Hóc Môn, Công ty CP Địa ốc Satra E Xim, Công ty CP Địa ốc OPC EXIM, Công ty CP Đầu tư TIE – EXIM.
  - + 01 Công ty liên doanh, liên kết: Công ty CP Bất động sản Tổng hợp.

#### 5. Kết quả hoạt động tài chính: (đính kèm báo cáo tài chính)

| TT         | Kết quả kinh doanh        | KH 2012<br>(Triệu đồng) | T.Hiện 2012<br>(Triệu đồng) | Tỉ lệ so KH   |
|------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|
| <b>I</b>   | <b>ĐẦU TƯ DỰ ÁN</b>       | <b>107.432</b>          | <b>21.821</b>               | <b>20,31%</b> |
| 1          | Dự án Satra Eximland      | -                       |                             |               |
| 2          | Dự án căn hộ Tân Kiên     | 21.821                  | 21.821                      | 100,00%       |
| 3          | Dự án Exim Golf (5ha)     | 67.500                  |                             | 0,00%         |
| 4          | Dự án Exim Garden (18ha)  | 18.111                  |                             | 0,00%         |
| <b>II</b>  | <b>THU KHÁC</b>           | <b>-</b>                | <b>3.780</b>                |               |
| 1          | Lãi tiền gửi              |                         | 3.584                       |               |
| 2          | Lãi khác                  | -                       | 196                         |               |
| <b>III</b> | <b>KINH DOANH DỊCH VỤ</b> | <b>8.189</b>            | <b>8.126</b>                | <b>99,23%</b> |
| 1          | Sàn Bất động sản          | 620                     | 1.164                       | 187,67%       |
|            | Doanh thu                 | 2.500                   | 2.172                       | 86,88%        |
|            | Chi phí                   | 1.880                   | 1.008                       | 53,62%        |
| 2          | Kinh doanh BĐS            | 6.000                   | 5.030                       | 83,83%        |

|           |                                         |                |               |                |
|-----------|-----------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 3         | Cho thuê VP 179 EF                      |                | 1.627         |                |
| 4         | Công ty Thẩm định giá Exima             | 621            | 397           | 63,96%         |
| 5         | Quản lý Dự án                           | 948            |               | 0,00%          |
| 6         | Giảm trừ doanh thu                      |                | (92)          |                |
|           | <b>TỔNG LỢI NHUẬN GỘP</b>               | <b>115.621</b> | <b>33.727</b> | <b>29,17%</b>  |
| <b>IV</b> | <b>CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG</b>                | <b>13.251</b>  | <b>26.418</b> | <b>199,36%</b> |
| 1         | Chi phí quản lý                         | 13.251         | 10.654        | 80,40%         |
| 2         | Chi phí QLDA                            |                | 696           |                |
| 3         | Chi phí tài chính                       |                | 10.705        |                |
|           | <i>Chi phí lãi vay</i>                  |                | 324           |                |
|           | <i>Dự phòng đầu tư dài hạn</i>          |                | 3.781         |                |
|           | <i>Dự phòng nợ khó đòi</i>              |                | 6.600         |                |
| 4         | Chi phí khác                            |                | 4.363         |                |
|           | <b>TỔNG CỘNG CHI PHÍ</b>                | <b>13.251</b>  | <b>26.418</b> | <b>199,36%</b> |
|           | Lãi trước thuế                          | 102.370        | 7.309         | 7,14%          |
|           | <b>Thuế TNDN</b>                        | <b>25.437</b>  | <b>1.845</b>  | <b>7,25%</b>   |
|           | <b>LỢI NHUẬN RÒNG</b>                   | <b>76.933</b>  | <b>5.464</b>  | <b>7,1%</b>    |
| <b>V</b>  | <b>Trích lập Quỹ &amp; thù lao HĐQT</b> | <b>13.079</b>  | <b>928</b>    | <b>7,1%</b>    |
|           | -Quỹ dự trữ bổ sung VDL (5%)            | 3.847          | 273           |                |
|           | -Quỹ đầu tư phát triển (5%)             | 3.847          | 273           |                |
|           | -Quỹ khen thưởng phúc lợi (5%)          | 3.847          | 273           |                |
|           | -Trích Thù lao HĐQT-BKS (2%)            | 1.539          | 109           |                |
|           | <b>Lãi sau trích lập quỹ</b>            | <b>63.854</b>  | <b>4.536</b>  | <b>7,1%</b>    |
|           | <b>Tỉ lệ lãi sau trích lập quỹ/vốn</b>  | <b>15,28%</b>  | <b>1,09%</b>  | <b>7,1%</b>    |

### III. NHẬN XÉT:

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 7,14%.
- Lợi nhuận sau khi trích lập các quỹ là 4,53/63,85 tỷ đồng đạt 7,1%.

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

- 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.

Hiện ba dự án này đang ở giai đoạn đàm phán cuối và sẽ sớm có kết quả trong những tháng đầu năm 2013.

Kính thưa quý vị Cổ đông,

Với những yếu tố bất lợi từ thị trường đã ảnh hưởng rất lớn tới tiến độ triển khai lộ trình công việc theo đúng kế hoạch, do đó kết quả đạt được rất thấp so với kế hoạch lợi nhuận năm 2012 đề ra. Thay mặt BĐH, tôi xin nhận lỗi với quý vị cổ đông. Tuy nhiên, chúng tôi vẫn lạc quan cho rằng nguồn lợi nhuận từ các dự án này vẫn còn đó và chúng tôi sẽ tiếp tục đàm phán để sớm có kết quả tốt mang lại lợi nhuận và nguồn vốn về cho công ty.

Những ngày tháng đầu của năm 2013 đã đi qua, nỗi lo về nền kinh tế và tình hình thị trường Bất động sản vẫn còn đó, đối với Công ty, câu hỏi sinh tồn của Công ty phải như thế nào? Đây là bài toán khó, muốn giải được cũng không đơn giản. Chúng tôi hy vọng rằng thị trường Bất động sản năm 2013 sẽ có nhiều diễn biến tích cực, về phía BĐH chúng tôi sẽ cố gắng hết tâm huyết và trí tuệ hạn hữu của mình để vượt qua, chỉ mong được quý vị Cổ đông chia sẻ, ủng hộ chúng tôi trong năm 2013 này như đã ủng hộ chúng tôi trong thời gian qua nhằm giúp chúng tôi hoàn thành trọng trách đưa Công ty Eximland hoạt động ngày càng phát triển.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Ngô Văn Hiếu**



## KẾ HOẠCH

### HOẠT ĐỘNG - KINH DOANH NĂM 2013

Trên cơ sở kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty và thực trạng nền kinh tế cũng như diễn biến của thị trường bất động sản trong thời gian qua, Ban Điều hành Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động và kinh doanh năm 2013 như sau:

#### I. Đặc điểm và nhận định tình hình

Trong năm 2013, nền kinh tế Việt Nam cũng như của Thế giới vẫn chưa có dấu hiệu tích cực. Một trong những thách thức lớn nhất trong năm 2013 là tình trạng tổng cầu có thể tiếp tục suy giảm, ảnh hưởng đến sự tăng trưởng của nhiều ngành, trong đó có bất động sản. Mặt khác, lạm phát cũng có nguy cơ tăng trở lại đe dọa sự ổn định của kinh tế vĩ mô.

Tuy nhiên, điểm tích cực của năm 2013 là Chính phủ quyết tâm thực hiện nhiều giải pháp (Nghị quyết 02) như: cung cấp các gói tín dụng cho bất động sản đặc biệt là nhà ở xã hội, các chính sách ưu đãi về thuế, cải cách thủ tục hành chính, ... để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, kiểm chế lạm phát tạo điều kiện cho kinh tế phát triển ổn định và bền vững. Với những chủ trương, chính sách hỗ trợ Doanh nghiệp ngày càng cụ thể hơn, tác động trực tiếp hơn như kéo giảm lãi suất, hỗ trợ thuế, rà soát chỉnh sửa luật, ... được kỳ vọng sẽ là những yếu tố giúp nền kinh tế trong nước ổn định trở lại sau thời gian khó khăn vừa qua.

Riêng với thị trường bất động sản, sau thời gian đóng băng kéo dài, đến nay, quá trình dò đáy vẫn còn tiếp tục. Nghịch lý là: nguồn cung đang dư thừa quá nhiều lại là các sản phẩm trung và cao cấp, trong khi lực cầu dồi dào về nhà ở lại xuất phát từ các đối tượng có thu nhập bình dân. Do đó, lượng hàng tồn kho của các Chủ đầu tư được ước tính cần từ 3 đến 5 năm nữa mới có thể tiêu thụ hết và muốn tiếp tục tham gia thị trường này, các Chủ đầu tư cần thay đổi quan điểm cũng như chiến lược đầu tư để tránh được nghịch lý nói trên. Các chuyên gia đều đồng ý rằng, sau quá trình suy thoái sẽ bắt đầu chu kỳ phát triển mới theo qui luật của bất động sản Việt Nam, tuy nhiên, lúc này sẽ là cuộc chơi của những Nhà đầu tư còn nguồn tài chính dồi dào, kinh nghiệm, có uy tín và chiến lược phù hợp với nhu cầu của thị trường.

#### II. Mục tiêu hoạt động

1. Tập trung thu hồi vốn, 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): tập trung thu hồi vốn bằng cách hoặc chuyển nhượng hoặc chuyển đổi một phần công năng TM-DV sang căn hộ để bán.
- Giải quyết dứt điểm công nợ với công ty 584 sẽ trong quý 1 năm 2013.
- 2. 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 hướng đến đối tượng người có thu nhập thấp (hợp tác liên kết với UBND Q.10, Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng).
- 3. 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 SATRA, TIE, UBND Q10, Bộ tư lệnh BDBP, ... 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.
- 4. 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.

### **III. Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2013**

#### **1. Kế hoạch đầu tư các dự án bất động sản**

##### **1.1. Dự án Satra Eximland:**

- Đã bán hết phần căn hộ (125 căn) và bàn giao cho khách hàng, hiện đang làm thủ tục cấp sổ hồng cho khách hàng để thu đủ 100% tiền bán căn hộ theo qui định và chuẩn bị thủ tục quyết toán công trình phần căn hộ.
- Về khu thương mại dịch vụ (5 tầng) của tòa nhà:
  - + giải quyết vấn đề mua hoặc bán lại giữa Satra và Eximland để chủ động xây dựng phương án kinh doanh thu hồi vốn.
  - + Tập trung tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc lập thủ tục chuyển công năng một phần khu thương mại dịch vụ thành căn hộ để sớm thu hồi vốn.
- Hoàn tất các công việc trên để quyết toán công trình, kết thúc vai trò chủ đầu tư của công ty Satra Eximland. Từ đó, năm 2013 sẽ thu hồi toàn bộ vốn đầu tư của Dự án

##### **1.2. Dự án 376 Điện Biên Phủ (công ty TIEXIM)**

- Tiếp tục xúc tiến các thủ tục để xin thành lập bệnh viện đến hết tháng 4/2013. Nếu không được chấp thuận, Công ty sẽ triển khai trở lại phương án trước đây là xây dựng Văn phòng và căn hộ cho thuê.
- Thực hiện các phương án hợp tác đầu tư hoặc liên kết với nhà đầu tư thứ cấp để sớm thu hồi vốn. Khi có nhà đầu tư hoặc đối tác tham gia, Công ty sẽ trình HĐQT phương thức đầu tư và phương án thu hồi vốn cụ thể.

##### **1.3. Dự án Khu nhà ở Bà Điểm, Hóc Môn (Công ty HOCIN)**

- Thực hiện các thủ tục theo qui định để xin đầu tư dự án với qui mô còn 6,6ha (đã thỏa thuận bồi thường được 3,3ha), trong đó chuyển một phần diện tích làm nhà ở



xã hội (nhằm hoán đổi đất thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án Q.9), phần còn lại sẽ kinh doanh.

- Tiếp tục thỏa thuận bồi thường với người dân thêm 3,3ha đất (giá đất dự kiến khoảng 1,10 triệu đồng/m<sup>2</sup>) để sớm triển khai dự án nhằm thu hồi vốn trong năm 2014.

#### **1.4. Việc thu hồi công nợ với công ty 584**

- Năm 2012, Eximland đã chuyển nhượng 193 căn hộ dự án Tân Kiên cho công ty 584, thu hồi 100 tỷ đồng vốn đầu tư và lợi nhuận gần 22 tỷ đồng. Theo thỏa thuận, Eximland đã cho 584 vay lại 22 tỷ đồng trong thời gian 6 tháng.
- Do khó khăn về mặt tài chính, đến nay công ty 584 chưa thanh toán tiền vốn vay và lãi theo thỏa thuận đúng hạn. Hiện nay Công ty 584 đã có Văn bản đề nghị Ngân hàng BIDV hỗ trợ vốn để chuyển công năng các Dự án của Công ty 584 sang nhà ở XH, trên cơ sở đó sẽ thanh toán công nợ cho Eximland.
- Trong trường hợp không có khả năng thanh toán, hai bên thống nhất để Eximland qui đổi vốn và lãi vay thành diện tích căn hộ Tân Kiên và nhận lại bằng căn hộ, sau đó Eximland triển khai bán các căn hộ này để thu hồi vốn trong năm 2013.

#### **1.5. Dự án Exim Golf (5ha – Q.2)**

- Vào cuối năm 2012, Eximland đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 25% cổ phần còn lại tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn E Xim – là đơn vị thành viên thực hiện dự án Exim Golf – với tổng giá trị chuyển nhượng là 75 tỉ đồng, lợi nhuận đạt 27,50 tỉ đồng và sẽ thu tiền trong quý 01/2013.

#### **1.6. Dự án Exim Garden (18ha – Q.9)**

Theo chủ trương của HĐQT, Công ty sẽ tiếp tục xúc tiến các thủ tục pháp lý theo yêu cầu của đối tác để chuyển nhượng toàn bộ dự án nhằm thu hồi vốn và tái đầu tư vào các dự án phù hợp hơn. Dự kiến việc chuyển nhượng dự án này sẽ mang lại lợi nhuận khoảng hơn 05 tỷ đồng, trên cơ sở Công ty thận trọng ước tính chi phí quyền SDD phải nộp là 1,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, với tình hình thị trường BĐS hiện nay, chi phí quyền SDD khi tiến hành định giá có thể thấp hơn giá tạm tính như trên, do đó sẽ làm tăng hiệu quả dự án.

#### **1.7. Phát triển dự án mới**

- Tiếp tục làm việc với UBND Q.10 về chương trình chỉnh trang đô thị, tham gia đầu tư cải tạo các chung cư cũ xuống cấp trên địa bàn quận, mà đầu tiên là Lô G Ngõ Gia Tự. Từ đó, tiếp tục hợp tác dài hạn với UBND Q.10 để thực hiện cải tạo các chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn quận.
- Hợp tác với Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng để được thực hiện dự án xây dựng cao ốc căn hộ tại số 324 Lý Thường Kiệt, Q.10, một phần để phục vụ nhu cầu nhà ở cho Cán bộ Chiến sĩ Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng, một phần để Eximland tự kinh doanh.
- Nghiên cứu phát triển quỹ đất tại phía Đông Sài Gòn để triển khai dự án mới khi thị trường bất động sản hồi phục (dự án công ty Lê Quan, Q.2).



### 3. Kế hoạch kinh doanh dịch vụ

#### 3.1. Sàn giao dịch bất động sản (đơn vị hạch toán nội bộ)

- Tổ chức bộ máy Sàn giao dịch theo hướng duy trì nhân sự nòng cốt của các bộ phận Pháp lý và Môi giới phù hợp với khối lượng công việc thực tế và tình hình thị trường bất động sản khó khăn như hiện nay.
- Xây dựng phương thức khoán đối với hoạt động của sàn nhằm nâng cao tính chủ động cũng như hiệu quả hoạt động của sàn.

#### 3.2. Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim (EXIMA)

- Exima là đơn vị được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Thẩm định giá E Xim (với 100% vốn chủ sở hữu của Eximland) vào năm 2011, hiện đang cung cấp các dịch vụ chính gồm: thẩm định giá, đấu giá, giám định, ... Tỷ lệ vốn của Eximland chiếm 51% trên tổng vốn điều lệ của Exima là 2,0 tỷ đồng.
- Theo kế hoạch năm 2013 của Exima, dự kiến mức cổ tức chia cho cổ đông đạt tỷ lệ 25% trên vốn điều lệ, theo đó, Eximland nhận được cổ tức là 255 triệu đồng.

#### 3.3. Kinh doanh khác

- Thực hiện chuyển nhượng 6 bất động sản đã mua trong năm 2013, dự kiến lợi nhuận đạt 7 tỷ đồng. Ngoài ra, tiếp tục thực hiện dịch vụ chuyển nhượng các tài sản khác để đạt lợi nhuận kế hoạch là 10 tỷ đồng trong năm 2013.
- Đã cho thuê hết diện tích trống tại tòa nhà văn phòng Eximland tại 179EF CMT8, dự kiến nguồn thu năm 2013 đạt 2,7 tỷ đồng.
- Ngoài ra, duy trì nguồn thu từ tiền gửi ngân hàng và dịch vụ quản lý dự án.

### 4. Kế hoạch về Công tác tổ chức bộ máy – Nhân sự

Trong giai đoạn thị trường bất động sản tiếp tục khó khăn như hiện nay, Công ty đã điều chỉnh giảm tiến độ của các dự án cho phù hợp với tình hình thị trường. Theo đó, Công ty cũng điều chỉnh cơ cấu tổ chức bộ máy – nhân sự Công ty theo tiêu chí tinh gọn (dự kiến giảm khoảng 20% nhân sự trong năm 2013), đảm bảo chuyên môn nghiệp vụ nhằm thực hiện các nhiệm vụ được giao. Dự kiến nhân sự năm 2013 như sau:

| STT | Bộ phận                  | Số LĐ tại 31/12/2012 | Thay đổi LĐ trong năm |      | Cuối kỳ |
|-----|--------------------------|----------------------|-----------------------|------|---------|
|     |                          |                      | Tăng                  | Giảm |         |
| 1   | Ban Tổng Giám đốc        | 03                   |                       |      | 03      |
| 2   | Phòng HC-NS              | 13                   |                       | 03   | 10      |
| 3   | Phòng Kế hoạch- Đầu tư   | 05                   |                       | 01   | 04      |
| 4   | Phòng Tài chính- Kế toán | 04                   |                       | 01   | 03      |
| 5   | Ban điều hành dự án Q.9  | 02                   |                       | 01   | 01      |
| 6   | Sàn giao dịch BĐS        | 04                   |                       | 01   | 03      |
|     | <i>Tổng cộng</i>         | 31                   |                       | 07   | 24      |

## 5. Kế hoạch lợi nhuận năm 2013

Với kế hoạch triển khai các hoạt động đầu tư và kinh doanh như trên, Eximland dự kiến kế hoạch lợi nhuận năm 2013 như sau:

| TT         | Kết quả kinh doanh                      | T.Hiện 2012<br>(Triệu đồng) | KH 2013<br>(Triệu đồng) |
|------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>I</b>   | <b>ĐẦU TƯ DỰ ÁN</b>                     | <b>21.821</b>               | <b>27.500</b>           |
| 1          | Dự án Satra Eximland                    |                             | (4.70)                  |
| 2          | Dự án căn hộ Tân Kiên                   | 21.821                      |                         |
| 3          | Dự án Exim Golf (5ha)                   |                             | 27.500                  |
| 4          | Dự án TIE                               |                             |                         |
| 5          | Dự án KDC Hocin (33,9ha)                |                             |                         |
| 6          | Dự án Exim Garden (18ha)                |                             | 5,442                   |
| 7          | Dự án phát triển mới                    |                             |                         |
| <b>II</b>  | <b>THU KHÁC</b>                         | <b>3.780</b>                | <b>-</b>                |
| 1          | Lãi tiền gửi                            | 3.584                       |                         |
| 2          | Lãi khác                                | 196                         |                         |
| <b>III</b> | <b>KINH DOANH DỊCH VỤ</b>               | <b>8.126</b>                | <b>13.842</b>           |
| 1          | Sàn Bất động sản                        | 1.164                       | 200                     |
| 2          | Kinh doanh BĐS                          | 5.030                       | 10.000                  |
| 3          | Cho thuê VP 179 EF                      | 1.627                       | 2.700                   |
| 4          | Quản lý Dự án                           | -                           | 687                     |
| 5          | Công ty TĐG Exima                       | 397                         | 255                     |
| 6          | Giảm trừ doanh thu                      | (92)                        |                         |
|            | <b>TỔNG LỢI NHUẬN GỘP</b>               | <b>33.727</b>               | <b>42.083</b>           |
| <b>IV</b>  | <b>CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG</b>                | <b>26.418</b>               | <b>12.983</b>           |
| 1          | Chi phí quản lý                         | 10.654                      | 12.983                  |
| 2          | Chi phí QLDA                            | 696                         |                         |
| 3          | Chi phí tài chính                       | 10.705                      |                         |
| 4          | Chi phí khác                            | 4.363                       |                         |
|            | <b>TỔNG CỘNG CHI PHÍ</b>                | <b>26.418</b>               | <b>12.983</b>           |
|            | Lãi trước thuế                          | 7.309                       | 29.100                  |
|            | Lãi chịu thuế                           | 10.828                      | 28.845                  |
|            | <b>TTNDN</b>                            | <b>1.845</b>                | <b>7.211</b>            |
|            | <b>LỢI NHUẬN RÒNG</b>                   | <b>5.464</b>                | <b>21.889</b>           |
| <b>V</b>   | <b>Trích lập Quỹ &amp; thù lao HĐQT</b> | <b>928</b>                  | <b>3.720</b>            |
|            | -Quỹ dự trữ bổ sung VDL (5%)            | 273                         | 1.094                   |
|            | -Quỹ đầu tư phát triển (5%)             | 273                         | 1.094                   |
|            | -Quỹ khen thưởng phúc lợi (5%)          | 273                         | 1.094                   |
|            | -Trích Thù lao HĐQT-BKS (2%)            | 109                         | 438                     |
|            | <b>Lãi sau trích lập quỹ</b>            | <b>4.536</b>                | <b>18.169</b>           |
|            | <b>Tỉ lệ lãi sau trích lập quỹ/vốn</b>  | <b>1,09%</b>                | <b>4,35%</b>            |



Theo cơ cấu nhân sự và tình hình triển khai đầu tư hoạt động kinh doanh của Công ty, dự kiến tổng chi phí quản lý năm 2013 là 12,98 tỉ đồng, chi tiết như sau:

| STT | NỘI DUNG                  | SỐ TIỀN<br>(Triệu đồng) |
|-----|---------------------------|-------------------------|
| 1   | Chi phí NV quản lý        | 5.904                   |
| 2   | Chi phí NVL trực tiếp     | 36                      |
| 3   | Chi phí đồ dùng văn phòng | 60                      |
| 4   | Chi phí khấu hao          | 1.656                   |
| 5   | Phí, lệ phí               | 90                      |
| 6   | Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.673                   |
| 7   | Chi phí bằng tiền         | 1.564                   |
|     | <b>Cộng</b>               | <b>12.983</b>           |

#### 6. Các biện pháp thực hiện

- Tập trung thực hiện các dự án theo chính sách khuyến khích của Chính phủ, tuy lãi ít nhưng không rủi ro, đồng thời mang tính cộng đồng xã hội nhiều hơn như các dự án chỉnh trang đô thị với UBND Q.10 và dự án nhà ở cho Cán bộ Chiến sĩ Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng.
- 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. Qua đó, 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.
- Thực hiện việc sắp xếp lại bộ máy tổ chức và nhân sự của công ty theo hướng tinh gọn (giảm thêm 20% nhân sự trong năm 2013), chuyên nghiệp và có hiệu quả.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Ngô Văn Hiếu**

## BÁO CÁO

### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

| Tên dự án                                                 | Kết quả thực hiện năm 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kế hoạch dự kiến năm 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cao ốc Satra Eximland</b><br>(163 Phan Đăng Lưu, Q.PN) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoàn thành thi công khu căn hộ.</li> <li>Thực hiện nghiệm thu, kiểm toán công trình.</li> <li>Đang thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng.</li> <li>Đã bán hết 125 căn hộ. Đã bàn giao 115 căn hộ cho khách hàng.</li> <li>HDQT Công ty Satra Eximland đã thống nhất giao cho Công ty Satra Exim tìm đối tác chuyển nhượng hoặc cho thuê khu thương mại (trừ tầng trệt thuộc sở hữu của Satra).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoàn tất nghiệm thu, kiểm toán công trình, dự kiến vào tháng 01/2013 để hoàn công công trình vào tháng 4/2013</li> <li>Hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng vào tháng 10/2013.</li> <li>Chấm dứt vai trò chủ đầu tư của Công ty Satra Eximland khi quyết toán xong công trình.</li> <li>Eximland triển khai tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc cho thuê khu thương mại.</li> </ul>                                                                                                        |
| <b>Cao ốc TIEXIM</b><br>(376 Điện Biên Phủ, Q.10)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Đã có Văn bản thống nhất thành lập bệnh viện của Cục khám chữa bệnh (Bộ Y tế)</li> <li>Đã có Văn bản của Sở QH-KT TP.HCM thuận địa điểm xây dựng bệnh viện là phù hợp với qui hoạch.</li> <li>Tổng vốn góp 36 tỷ trong đó Eximland chiếm 69%.</li> </ul>                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Chờ chấp thuận chủ trương của UBND TP. cho phép TIEXIM triển khai thực hiện dự án Bệnh viện (dự kiến đầu quý 02/2013).</li> <li>Tiến hành các thủ tục pháp lý, tư vấn thiết kế bệnh viện. Dự kiến Quý 4/2013 khởi công xây dựng dự án.</li> <li>Đến hết 30/04/2013 nếu không được chấp thuận chủ trương xây dựng bệnh viện sẽ chuyển sang triển khai phương án xây dựng văn phòng và căn hộ cho thuê.</li> <li>Tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư theo hướng giảm tỉ lệ sở hữu của Eximland để sớm thu hồi một phần vốn.</li> </ul> |



|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Khu dân cư Exim (18ha - P.Phú Hữu, Q.9)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã hoàn thành thiết kế ý tưởng QH tổng mặt bằng 1/500, thiết kế sơ bộ các mẫu nhà thấp tầng.</li> <li>- 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</li> <li>- Các Sở ban ngành và UBND Q.9 đã thống nhất về vị trí di dời Đình Tân Thiện. Đang chờ VB chấp thuận của UBND TP.</li> <li>- Đang làm việc với các đối tác v/v hợp tác đầu tư dự án.</li> <li>- Đã ký hợp đồng với Công ty Tư vấn để thực hiện các thủ tục pháp lý dự án.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dự kiến ký hợp đồng hợp tác đầu tư dự án với đối tác trong tháng 04/2013, và thành lập công ty liên doanh vào tháng 05/2013 theo kế hoạch chuyển nhượng dự án.</li> <li>- Hoàn tất các thủ tục pháp lý của dự án, gồm: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phê duyệt QH chi tiết 1/500.</li> <li>+ Các thủ tục khác liên quan để có văn bản chấp thuận đầu tư dự án.</li> <li>+ Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty liên doanh (cuối quý 03/2013).</li> </ul> </li> <li>- Xây dựng Đình Tân Thiện tại vị trí mới.</li> </ul> |
| <b>Khu dân cư HOCIN (X.Bà Điểm, H.Hóc Môn)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã nhận chuyển nhượng tổng cộng 4,38ha đất dự án với tổng chi phí là 39,69 tỷ đồng.</li> <li>- Số vốn thực góp của Eximland tại Công ty Hocin đến nay là 28,638 tỷ đồng.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện xin thực hiện dự án với quy mô khoảng 6,6 ha để thực hiện hoán đổi 20% diện tích nghĩa vụ nhà ở xã hội của dự án Q.9 và một phần sẽ thực hiện kinh doanh.</li> <li>- Theo qui mô trên, Công ty HOCIN đã thu mua được 3,3 ha đất và sẽ tiếp tục thu mua thêm 3,3ha đất, dự kiến giá đất sẽ mua là 1.100.000 đồng/m2.</li> <li>- Tập trung thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý về sử dụng đất của dự án có quy mô khoảng 6,6ha.</li> </ul>                                                                                                 |

Số tham chiếu: 60970230/15733058

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 36 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### Cơ sở Ý kiến Kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính riêng có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### Ý kiến Kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



*Nguyễn Xuân Đại*  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Xuân Đại  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0452/KTV

*Nguyễn Phương Nga*

Nguyễn Phương Nga  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0763/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

B01-DN

| Mã số      | TÀI SẢN                                        | Thuyết minh | Số cuối năm VNĐ          | Số đầu năm VNĐ           |
|------------|------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>729.101.665.693</b>   | <b>546.740.189.677</b>   |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>4</b>    | <b>16.893.138.175</b>    | <b>3.655.040.473</b>     |
| 111        | 1. Tiền                                        |             | 333.136.453              | 2.655.040.473            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                  |             | 16.560.001.722           | 1.000.000.000            |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>5</b>    | <b>15.504.156.000</b>    | -                        |
| 121        | 1. Đầu tư ngắn hạn                             |             | 22.104.156.000           | -                        |
| 129        | 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn           |             | (6.600.000.000)          | -                        |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>6</b>    | <b>25.077.901.796</b>    | <b>124.953.824.950</b>   |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                         |             | -                        | 87.124.070               |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                     |             | 20.424.860.000           | 120.192.659.084          |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                     |             | 4.653.041.796            | 4.674.041.796            |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>7</b>    | <b>663.646.699.584</b>   | <b>402.800.848.485</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                |             | 663.646.699.584          | 402.800.848.485          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>7.979.770.138</b>     | <b>15.330.475.769</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | 89.044.280               | 244.822.648              |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ         |             | 246.592.458              | 10.934.333.121           |
| 158        | 3. Tài sản ngắn hạn khác                       | 8           | 7.644.133.400            | 4.151.320.000            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>719.508.465.064</b>   | <b>658.075.551.147</b>   |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>495.255.858.810</b>   | <b>431.663.622.066</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 9           | 15.112.352.623           | 2.883.753.172            |
| 222        | Nguyên giá                                     |             | 18.174.932.184           | 4.666.981.654            |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | (3.062.579.561)          | (1.783.228.482)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                     | 10          | -                        | 4.500.000                |
| 228        | Nguyên giá                                     |             | 82.000.000               | 82.000.000               |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | (82.000.000)             | (77.500.000)             |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 11          | 480.143.506.187          | 428.775.368.894          |
| <b>250</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>13</b>   | <b>223.328.314.961</b>   | <b>225.404.022.695</b>   |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                      | 13.1        | 174.360.000.000          | 172.654.022.695          |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 13.2        | 52.750.000.000           | 52.750.000.000           |
| 259        | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn  | 13.3        | (3.781.685.039)          | -                        |
| <b>260</b> | <b>III. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>924.291.293</b>       | <b>1.007.906.386</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   |             | 24.291.293               | 107.906.386              |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                        |             | 900.000.000              | 900.000.000              |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>1.448.610.130.757</b> | <b>1.204.815.740.824</b> |

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

B01-DN

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | Số cuối năm VNĐ          | Số đầu năm VNĐ           |
|------------|-----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>1.012.193.060.482</b> | <b>752.366.151.217</b>   |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>695.005.742.482</b>   | <b>445.886.185.217</b>   |
| 311        | 1. Vay và nợ ngắn hạn                         | 14          | 621.270.623.830          | 416.000.000.000          |
| 312        | 2. Phải trả người bán                         | 15          | 40.820.568.397           | 8.985.638.270            |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                   |             | 1.104.075.200            | 2.286.550.000            |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 16          | 1.315.282.064            | 2.847.721.939            |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                    |             | -                        | 41.386.363               |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                           | 17          | 18.023.263.130           | 4.695.708.046            |
| 319        | 8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 18          | 9.241.975.600            | 7.722.496.839            |
| 323        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  |             | 3.229.954.261            | 3.306.683.760            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>317.187.318.000</b>   | <b>306.479.966.000</b>   |
| 333        | 1. Nợ dài hạn khác                            |             | 707.352.000              | -                        |
| 334        | 2. Vay và nợ dài hạn                          | 19          | 316.479.966.000          | 306.479.966.000          |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>436.417.070.275</b>   | <b>452.449.589.607</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>20</b>   | <b>436.417.070.275</b>   | <b>452.449.589.607</b>   |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                |             | 417.840.000.000          | 417.840.000.000          |
| 417        | 2. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 6.063.141.000            | 5.789.958.000            |
| 418        | 3. Quỹ dự phòng tài chính                     |             | 4.242.255.000            | 3.969.072.000            |
| 419        | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              |             | 998.323.000              | 1.220.050.000            |
| 420        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 7.273.351.275            | 23.630.509.607           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>1.448.610.130.757</b> | <b>1.204.815.740.824</b> |

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền  
Kế toán Trưởng

Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B02-DN

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm nay VND       | Năm trước VND     |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 21          | 465.879.112.840   | 348.746.564.067   |
| 03    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | (92.209.091)      | -                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 465.786.903.749   | 348.746.564.067   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 22          | (457.049.256.442) | (341.495.448.156) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 8.737.647.307     | 7.251.115.911     |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 23          | 3.982.539.433     | 65.869.676.394    |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 24          | (10.705.897.539)  | (12.287.222.001)  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (324.212.500)     | (1.797.222.001)   |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | (1.776.026.411)   | (3.385.293.498)   |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    |             | (10.582.870.116)  | (9.775.555.247)   |
| 30    | 10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh   |             | (10.344.607.326)  | 47.672.721.559    |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 26          | 22.119.889.999    | 10.364.136.364    |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 26          | (4.466.424.232)   | (198.032.397)     |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | 17.653.465.767    | 10.166.103.967    |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận trước thuế                      |             | 7.308.858.441     | 57.838.825.526    |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 27          | (1.845.194.773)   | (11.736.794.901)  |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | 5.463.663.668     | 46.102.030.625    |

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền  
Kế toán Trưởng

Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B03-DN

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                             | Thuyết minh | Năm nay VNĐ       | Năm trước VNĐ     |
|-------|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                   |                   |
| 01    | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác          |             | 471.761.583.388   | 357.207.499.569   |
| 02    | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ               |             | (640.871.904.313) | (410.973.687.810) |
| 03    | 3. Tiền chi trả cho người lao động                                   |             | (5.134.343.506)   | (6.654.326.289)   |
| 04    | 4. Tiền chi trả lãi vay                                              |             | (55.389.518.055)  | (19.241.574.028)  |
| 05    | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                           | 27          | (3.335.595.155)   | (11.650.183.189)  |
| 06    | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             |             | 287.389.030.995   | 468.575.395.480   |
| 07    | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            |             | (163.287.455.823) | (465.183.654.308) |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh               |             | (108.868.202.469) | (87.920.530.575)  |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                   |                   |
| 21    | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    |             | (53.428.535.787)  | (333.058.080.889) |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác |             | 302.750.000       | 400.000.000       |
| 23    | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              |             | (22.700.000.000)  | -                 |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      |             | 700.000.000       | 10.100.000.000    |
| 25    | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           |             | (1.705.977.305)   | (37.415.000.000)  |
| 26    | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       |             | -                 | 59.480.000.000    |
| 27    | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               |             | 3.982.539.433     | 24.945.653.699    |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư                   |             | (72.849.223.659)  | (275.547.427.190) |

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B03-DN

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm nay VNĐ            | Năm trước VNĐ           |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |             |                        |                         |
| 33    | 1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được            |             | 904.888.533.830        | 759.002.028.723         |
| 34    | 2. Tiền chi trả nợ gốc vay                         |             | (689.617.910.000)      | (424.794.518.723)       |
| 36    | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu         |             | (20.315.100.000)       | (19.156.525.000)        |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính       |             | <b>194.955.523.830</b> | <b>315.050.985.000</b>  |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                    |             | <b>13.238.097.702</b>  | <b>(48.416.972.765)</b> |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                   |             | <b>3.655.040.473</b>   | <b>52.072.013.238</b>   |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                  | <b>4</b>    | <b>16.893.138.175</b>  | <b>3.655.040.473</b>    |

  
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền  
Kế toán Trưởng

  
Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013





**ERNST & YOUNG**

Ernst & Young Vietnam Limited  
Bitexco Financial Tower  
28th Floor, 2 Hai Trieu Street  
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam  
Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
www.ey.com/vn

Số tham chiếu: 60970230/15733058

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 37 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

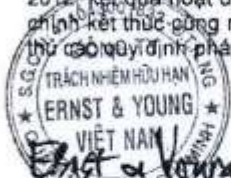
Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### **Cơ sở Ý kiến Kiểm toán**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trong yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### **Ý kiến Kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



**Ernst & Young Vietnam Ltd.**  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Xuân Đại  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0452/KTV

Nguyễn Phương Nga  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0763/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013



**ERNST & YOUNG**

Ernst & Young Vietnam Limited  
Bitexco Financial Tower  
28th Floor, 2 Hai Trieu Street  
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam  
Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
www.ey.com/vn

Số tham chiếu: 60970230/15733058

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 37 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

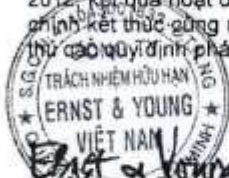
Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### **Cơ sở Ý kiến Kiểm toán**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### **Ý kiến Kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Xuân Đại  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0452/KTV

Nguyễn Phương Nga  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0763/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

B01-DN/HN

| Mã số      | TÀI SẢN                                        | Thuyết minh | Số cuối năm VNĐ          | Số đầu năm VNĐ           |
|------------|------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>977.652.161.511</b>   | <b>647.992.793.751</b>   |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>4</b>    | <b>44.206.382.490</b>    | <b>18.982.979.341</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                        |             | 4.222.702.612            | 4.942.979.341            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                  |             | 39.983.679.878           | 14.040.000.000           |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>5</b>    | <b>15.504.156.000</b>    | <b>1.100.000.000</b>     |
| 121        | 1. Đầu tư ngắn hạn                             |             | 22.104.156.000           | 1.100.000.000            |
| 129        | 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn           |             | (6.600.000.000)          | -                        |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>6</b>    | <b>80.390.583.131</b>    | <b>198.578.819.092</b>   |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                         |             | 24.167.459.662           | 2.289.387.899            |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                     |             | 33.469.901.342           | 158.301.746.506          |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                     |             | 22.753.222.127           | 37.987.684.687           |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        |             | <b>821.693.335.209</b>   | <b>402.800.848.485</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                | 7           | 821.693.335.209          | 402.800.848.485          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>15.857.704.681</b>    | <b>26.530.146.833</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | 165.558.755              | 332.931.599              |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ         |             | 3.421.673.244            | 16.885.018.651           |
| 154        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    |             | -                        | 4.704.153.396            |
| 158        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                       | 8           | 12.270.472.682           | 4.608.043.187            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>624.802.619.348</b>   | <b>875.911.856.909</b>   |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>568.123.975.924</b>   | <b>818.574.162.636</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 9           | 15.415.700.656           | 4.027.916.057            |
| 222        | Nguyên giá                                     |             | 19.900.543.036           | 7.001.950.077            |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | (4.484.842.380)          | (2.974.034.020)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                     | 10          | -                        | 7.416.667                |
| 228        | Nguyên giá                                     |             | 112.000.000              | 112.000.000              |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | (112.000.000)            | (104.583.333)            |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 11          | 552.708.275.268          | 814.538.829.912          |
| <b>250</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  |             | <b>53.434.267.559</b>    | <b>52.214.599.031</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 13          | 52.180.642.559           | 52.214.599.031           |
| 258        | 2. Đầu tư dài hạn khác                         | 14          | 1.253.625.000            | -                        |
| <b>260</b> | <b>III. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>3.244.375.865</b>     | <b>5.123.095.242</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   |             | 2.167.357.865            | 4.035.343.042            |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                        |             | 1.077.018.000            | 1.087.752.200            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>1.602.454.780.859</b> | <b>1.523.904.650.660</b> |



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

B01-DN/HN

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                        | Thuyết minh | Số cuối năm VNĐ          | Số đầu năm VNĐ           |
|------------|--------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                            |             | <b>1.072.996.994.966</b> | <b>1.039.551.691.210</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                            |             | <b>784.716.467.163</b>   | <b>711.189.173.316</b>   |
| 311        | 1. Vay và nợ ngắn hạn                            | 15          | 627.006.623.830          | 402.000.000.000          |
| 312        | 2. Phải trả người bán                            | 16          | 41.188.802.968           | 9.502.806.700            |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                      | 17          | 35.809.601.711           | 280.500.243.387          |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước           | 18          | 14.510.867.395           | 3.858.939.583            |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                       |             | 150.720.069              | 46.337.072               |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                              | 19          | 45.162.651.277           | 5.261.902.401            |
| 319        | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác    | 20          | 17.422.046.195           | 9.513.151.503            |
| 320        | 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                    |             | 235.199.457              | 168.339.312              |
| 323        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                     |             | 3.229.954.261            | 337.453.358              |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                            |             | <b>288.280.527.803</b>   | <b>328.362.517.894</b>   |
| 333        | 1. Phải trả dài hạn khác                         |             | 698.867.803              | 2.419.583                |
| 334        | 2. Vay và nợ dài hạn                             | 21          | 287.581.660.000          | 328.360.098.311          |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                         |             | <b>529.457.785.893</b>   | <b>484.352.959.450</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                         | <b>22</b>   | <b>432.678.791.131</b>   | <b>410.530.061.416</b>   |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                   |             | 417.840.000.000          | 417.840.000.000          |
| 417        | 2. Quỹ đầu tư phát triển                         |             | 6.101.341.913            | 5.789.958.000            |
| 418        | 3. Quỹ dự phòng tài chính                        |             | 4.280.455.913            | 3.969.072.000            |
| 419        | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                 |             | 998.323.000              | 1.220.050.000            |
| 420        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế) |             | 3.458.670.305            | (18.289.018.584)         |
| <b>439</b> | <b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>       | <b>23</b>   | <b>96.778.994.762</b>    | <b>73.822.898.034</b>    |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                       |             | <b>1.602.454.780.859</b> | <b>1.523.904.650.660</b> |

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến  
Kế toán Trưởng

Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B02-DN/HN

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm nay VNĐ       | Năm trước VNĐ     |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 24          | 808.814.967.710   | 359.109.413.860   |
| 03    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | (92.209.091)      | -                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 808.722.758.619   | 359.109.413.860   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 25          | (711.591.550.059) | (341.495.448.156) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 97.131.208.560    | 17.613.965.704    |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 26          | 7.312.394.538     | 56.789.972.997    |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 27          | (7.236.606.987)   | (11.515.138.667)  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (636.606.987)     | (1.025.138.667)   |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | (2.587.234.169)   | (3.385.293.498)   |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    |             | (29.449.903.507)  | (24.250.210.312)  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 65.169.858.435    | 35.253.296.224    |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  |             | 22.692.630.845    | 10.937.986.330    |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   |             | (618.772.467)     | (9.397.817)       |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 | 29          | 22.073.858.378    | 10.928.588.513    |
| 45    | 14. Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết        | 13          | (33.956.472)      | (83.209.071)      |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận trước thuế                      |             | 87.209.760.341    | 46.098.675.666    |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 30.1        | (21.887.026.611)  | (13.850.768.843)  |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 65.322.733.730    | 32.247.906.823    |
| 61    | Trong đó:                                          |             |                   |                   |
| 62    | - Lợi ích của các cổ đông thiểu số                 | 23          | 21.563.418.191    | 1.735.022.192     |
|       | - Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ          | 22.1        | 43.759.315.539    | 30.512.884.631    |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 32          | 1.047             | 730               |

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền  
Kế toán Trưởng

Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B03-DN/HN

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                             | Thuyết minh | Năm nay VNĐ             | Năm trước VNĐ            |
|-------|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|--------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                         |                          |
| 01    | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác          |             | 578.096.565.036         | 557.514.324.208          |
| 02    | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ               |             | (687.565.720.481)       | (444.278.205.202)        |
| 03    | 3. Tiền chi trả cho người lao động                                   |             | (16.289.232.020)        | (17.659.976.938)         |
| 04    | 4. Tiền chi trả lãi vay                                              |             | (63.315.922.205)        | (18.505.462.916)         |
| 05    | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                           | 30.1        | (6.644.540.640)         | (16.128.066.195)         |
| 06    | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             |             | 297.122.049.290         | 482.435.682.685          |
| 07    | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            |             | (171.264.360.640)       | (494.542.788.252)        |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>(69.861.161.660)</b> | <b>48.835.507.390</b>    |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                         |                          |
| 21    | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    |             | (54.367.357.387)        | (438.991.603.147)        |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác |             | 302.750.000             | -                        |
| 23    | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              |             | (22.000.000.000)        | (14.791.273.046)         |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      |             | -                       | 20.609.527.641           |
| 25    | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           |             | -                       | (35.415.000.000)         |
| 26    | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       |             | -                       | 59.480.000.000           |
| 27    | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               |             | 7.312.394.538           | 15.659.743.653           |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>            |             | <b>(68.752.212.849)</b> | <b>(393.448.604.899)</b> |



# Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B03-DN/HN

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                  | Thuyết minh | Năm nay VNĐ            | Năm trước VNĐ           |
|-------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>        |             |                        |                         |
| 31    | 1. Nhận vốn góp của cổ đông thiểu số                      |             | 1.710.892.139          | 2.206.907.433           |
| 33    | 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                   |             | 919.290.457.922        | 743.500.028.723         |
| 34    | 3. Tiền chi trả nợ gốc vay                                |             | (735.062.272.403)      | (427.720.122.206)       |
| 36    | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ | 22.3        | (20.315.100.000)       | (19.156.525.000)        |
|       | 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số          | 22.3        | (1.787.200.000)        | (9.936.399.040)         |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>       |             | <b>163.836.777.658</b> | <b>288.893.889.910</b>  |
| 50    | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                    |             | <b>25.223.403.149</b>  | <b>(55.719.207.599)</b> |
| 60    | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                   |             | <b>18.982.979.341</b>  | <b>74.702.186.940</b>   |
| 70    | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                  | <b>4</b>    | <b>44.206.382.490</b>  | <b>18.982.979.341</b>   |

  
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền  
Kế toán Trưởng

  
Ông Ngô Văn Hiếu  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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

TP.HCM, ngày 18 tháng 03 năm 2013



**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2012  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM**

**✦ Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005;
- Điều lệ Công ty cổ phần bất động sản E XIM ( Eximland ) và Quy chế làm việc của Ban Kiểm soát;
- Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Hội đồng quản trị Công ty Eximland;

Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Eximland trong năm 2012 như sau:

**1- Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2012 :**

Ban kiểm soát đã tiến hành làm việc với Kế toán trưởng, rà soát các Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty kết thúc tại ngày 31/12/2012 do Ban điều hành lập và đã có ý kiến của đơn vị Kiểm toán độc lập là Công ty kiểm toán Ernst & Young.

Ban kiểm soát nhận thấy: Xét trên khía cạnh trọng yếu, các số liệu trong Báo cáo tài chính riêng cũng như Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Eximland trong năm 2012 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty kết thúc tại ngày 31/12/2012. Báo cáo tài chính năm 2012 được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành cũng như phù hợp với các quy định pháp lý có liên quan. Ban kiểm soát thống nhất với nội dung và số liệu trong Báo cáo tài chính năm 2012 đã được kiểm toán (các chỉ tiêu cơ bản của báo cáo tài chính được đính kèm trong tài liệu Đại hội).

**2- Tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông :**

Trong năm 2012, Đại hội đồng cổ đông Công ty Eximland đã ban hành Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2012. Ban kiểm soát xin báo cáo kết quả thực hiện Nghị quyết nêu trên như sau:

 1

**2.1- Về kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch kinh doanh 2012:**

| Stt | Chỉ tiêu                            | Kế hoạch năm 2012 | Thực hiện năm 2012 | Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch (%) |
|-----|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1   | Chi phí quản lý của Công ty         | 13,251,296,582    | 10,582,870,116     | 79,86                         |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế                | 102,370,000,000   | 7,308,858,441      | 7,14                          |
| 3   | Thuế TNDN (25% thu nhập chịu thuế)  | 25,437,000,000    | 1,845,194,773      | 7,25                          |
| 4   | Lợi nhuận sau thuế                  | 76,933,000,000    | 5,463,663,668      | 7,1                           |
| 4.1 | Trích lập các quỹ                   | 13,079,000,000    | 928,822,000        | -                             |
| 4.2 | Lợi nhuận còn lại sau trích lập quỹ | 63,854,000,000    | 4,524,841,668      | -                             |

**2.2- Về lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012:**

- Đã chọn Công ty ERNST & YOUNG Việt Nam thực hiện kiểm toán năm tài chính 2012 của Công ty. Đồng thời Công ty kiểm toán đã có báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn phần.

**2.3- Về thực hiện chế độ thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát:**

- Đã thực việc trích lập chế độ thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2012 theo đúng nội dung tờ trình số 05/2012/TT-HĐQT ngày 16/3/2012 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**2.4- Về kế hoạch niêm yết cổ phiếu Công ty trên Sàn giao dịch chứng khoán:**

- Trong năm 2012, thị trường chứng khoán Việt Nam có nhiều diễn biến bất ổn, chưa thuận lợi. Do đó Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chưa thực hiện việc đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty trên Sàn giao dịch chứng khoán như Tờ trình đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**3- Về công tác Quản trị; Điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc:**

- Trong năm 2012, Hội đồng 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 Ban 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 Ban 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 Đại hội đồng cổ đông giao cho nhằm tìm giải pháp để chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện, tuy nhiên do tình hình 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 thể hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận cũng như một số nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông đã giao.

- Trong bối cảnh khó khăn chung của cả nền kinh tế. Hội đồng Quản trị đã kịp thời có chủ trương và Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện triệt để việc tiết giảm chi phí quản lý hoạt động kinh doanh như: Cơ cấu lại nhân sự, sắp xếp lại phòng ốc để giảm bớt diện tích mặt bằng làm việc, mở rộng diện tích cho bên ngoài thuê văn phòng làm việc trong cùng trụ sở của Công ty... từ đó đã góp phần tiết giảm hơn 20% chi phí quản lý đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.





- Đối với công tác điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã bám sát các chỉ đạo của Hội đồng Quản trị để tổ chức thực hiện và điều hành Công ty hoạt động kinh doanh hàng ngày. Mặc dù Ban Tổng Giám đốc đã cố gắng và có nhiều nỗ lực phấn đấu nhưng cũng không thể hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận cũng như một số nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông đã giao.

#### **4- Một số nhận xét và kiến nghị:**

##### **4.1- Nhận xét:**

- Trong năm 2012 ngoài việc khó khăn chung do tác động của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tình hình kinh tế trong nước bị ảnh hưởng nặng nề: tốc độ tăng trưởng GDP rơi về mức thấp (theo công bố của Tổng cục Thống kê năm 2012, GDP chỉ tăng 5,03%); tổng cầu nền kinh tế suy giảm nghiêm trọng, tồn kho tăng cao; lạm phát và lãi suất tạm thời hạ nhiệt, nhưng vẫn tiềm ẩn nguy cơ tăng trở lại; thị trường vàng đầy bất ổn... Tất cả những nguyên nhân trên đã tác động đến hầu hết mọi thành phần và lĩnh vực của nền kinh tế và khiến cho thị trường bất động sản vốn đã trì trệ lại càng khó khăn và ảm đạm hơn.

- Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, hiện nay giá trị tồn kho trong lĩnh vực bất động sản đã xấp xỉ 41.000 tỷ đồng, trong đó tồn kho 16.469 căn hộ chung cư, 5.176 căn hộ thấp tầng, hơn 1,6 triệu m<sup>2</sup> đất nền... Điều này cho thấy, nhà đầu tư đánh mất niềm tin vào thị trường và có tâm lý chờ đợi giá nhà tiếp tục giảm thêm nữa. Tuy nhiên, do các chi phí đầu vào như giá đất, tiền thuê đất, chi phí xây dựng... ở Việt Nam khá cao nên các chủ đầu tư khó có thể giảm giá thêm được nữa, cung cầu không gặp nhau và như thế thị trường Bất động sản có thể vẫn tiếp tục trầm lắng trong thời gian tới.

- Với những khó khăn của thị trường bất động sản năm 2012, đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông giao. Tuy kết quả đạt được không như mong muốn, nhưng với sự nỗ lực của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc từ đó kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2012 của Công ty không bị lỗ theo như tình hình chung của toàn ngành, đây cũng là điều cần ghi nhận.

##### **4.2- Kiến nghị:**

- Với dự báo thị trường bất động sản có thể vẫn tiếp tục trầm lắng và còn nhiều khó khăn. Do đó để giảm bớt rủi ro có thể xảy ra cho Công ty, kiến nghị Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong thời gian tới cần quan tâm, xem xét cơ cấu lại mục tiêu đầu tư đối với các dự án có giá trị vốn hóa từ chi phí lãi vay tương đối lớn.

- Đối với những cổ đông chưa liên hệ với Công ty để nhận cổ tức, kiến nghị Ban Tổng Giám đốc tiếp tục thông báo và tìm biện pháp liên hệ để chi trả xong cổ tức năm 2011 cho Cổ đông.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**ĐẶNG HỮU TIẾN**

##### **Nơi nhận:**

- Như trên
- Thành viên Hội đồng Quản trị
- Thành viên Ban kiểm soát
- Lưu VP



CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179EF cách mạng Tháng 8, P5, Q3, TP.HCM  
Tel: (08) 6264.6726 - Fax: (08) 6264.6724

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

Số: 01 /2013/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2013

## TỜ TRÌNH

V/v: Phân phối lợi nhuận năm 2012

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản E XIM;
- Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán năm 2012 của Công ty Cổ phần Bất động sản E XIM;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim trình Đại hội đồng cổ đông dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2012 như sau:

| TT | NỘI DUNG                                               | SỐ TIỀN (đồng) |
|----|--------------------------------------------------------|----------------|
| 01 | Lợi nhuận trước thuế TNDN năm 2012                     | 7.308.858.441  |
| 02 | Thuế TNDN năm 2012(25% thu nhập chịu thuế)             | 1.845.194.773  |
| 03 | Lợi nhuận sau Thuế TNDN năm 2012                       | 5.463.663.668  |
| 04 | Trích lập các quỹ                                      | 928.822.000    |
| a  | Trích quỹ đầu tư phát triển (5% Lợi nhuận sau thuế)    | 273.183.000    |
| b  | Trích quỹ dự trữ bổ sung VDL (5% Lợi nhuận sau thuế)   | 273.183.000    |
| c  | Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (5% Lợi nhuận sau thuế) | 273.183.000    |
| d  | Trích thù lao HĐQT và BKS (2% Lợi nhuận sau thuế)      | 109.273.000    |
| 05 | Lợi nhuận năm 2011 chuyển sang                         | 2.738.509.607  |
| 06 | Lợi nhuận lũy kế tính đến 31/12/2012                   | 7.273.351.275  |

Lợi nhuận còn lại chưa phân phối đến 31/12/2012 là: 7.273.351.275 đồng (tương ứng 1,7% Vốn Chủ sở hữu), Hội đồng quản trị trình ĐHCĐ chuyển phần lợi nhuận trên sang năm 2013.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT;



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

PHẠM HỮU PHÚ





CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179EF Cách Mạng Tháng 8, P5, Q3 TP.HCM  
Tel: (08) 6264.6726 - Fax: (08) 6264.6724

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 02./2013/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng năm 2013

## TỜ TRÌNH

V/v: *Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2013*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản E XIM,
- Căn cứ Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2013 của Công ty;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2013 như sau:

| TT | NỘI DUNG                                                 | SỐ TIỀN<br>(triệu đồng) |
|----|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| 01 | Lợi nhuận trước thuế TNDN                                | 29.100                  |
| 02 | Thuế TNDN (25% thu nhập chịu thuế)                       | 7.211                   |
| 03 | Lợi nhuận sau Thuế                                       | 21.889                  |
| a  | Trích lập quỹ và thù lao HĐQT & BKS                      | 3.720                   |
|    | – Trích quỹ đầu tư phát triển (5% Lợi nhuận sau thuế)    | 1.094                   |
|    | – Trích quỹ dự trữ bổ sung VDL (5% Lợi nhuận sau thuế)   | 1.094                   |
|    | – Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (5% Lợi nhuận sau thuế) | 1.094                   |
|    | – Trích thù lao HĐQT và BKS (2 % Lợi nhuận sau thuế)     | 438                     |
| b  | Lợi nhuận còn lại sau trích lập quỹ & thù lao            | 18.169                  |
|    | Lợi nhuận các năm trước chuyển sang                      | 7.273                   |
|    | Kế hoạch chia cổ tức (5% vốn thực góp)                   | 20.892                  |
|    | Lợi nhuận còn lại sau khi chia cổ tức                    | 4.550                   |

Dự kiến lợi nhuận còn lại chưa phân phối đến 31/12/2013 là: **25.442 triệu đồng** (tương ứng 6.09% vốn Chủ sở hữu), Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2013 là **20.892 triệu đồng** (tương ứng 5%) trên vốn thực góp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT;



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**PHẠM HỮU PHÚ**





CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179 EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM  
Tel: (08) 6264.6726 - Fax: (08) 6264.6724

Số: 03 / 2013 / TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2013

## TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị Kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản E XIM;

Nhằm giúp cho việc công bố thông tin về tình hình tài chính của Công ty được chính xác và minh bạch, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản E XIM trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013, thỏa mãn các điều kiện sau:

- Được UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết.
- Có uy tín để tăng cường mức độ tin nhiệm và tin tưởng đối với người đọc báo cáo tài chính của Công ty đặc biệt đối với các đối tác là tổ chức trong và ngoài nước.
- Chi phí kiểm toán hợp lý.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT;



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**PHẠM HỮU PHÚ**



CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179EF Cách mạng Tháng 8, P5 Q3, TP.HCM  
Tel: (08) 6264.6726 - Fax: (08) 6264.6724

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

Số: 04 /2013/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2013

## TỜ TRÌNH

V/v: Chế độ thù lao HĐQT và Ban kiểm soát năm 2013

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản E XIM;
- Căn cứ Kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2013;

Hội đồng quản trị công ty xin báo cáo mức chi thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2012 và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chế độ thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 như sau:

1/ Báo cáo mức chi thù lao cho HĐQT và BKS năm 2012:

- Quỹ thù lao HĐQT và BKS năm 2011 chuyển sang: **309.606.000 đồng**
- Trích thù lao của HĐQT và BKS 2012 (2%): **109.273.000 đồng**
- Thực hiện : **331.000.000 đồng.**

2/ Kế hoạch trích thù lao của HĐQT và BKS năm 2013:

Trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chế độ thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 là **2%** trên tổng lợi nhuận sau thuế.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



PHẠM HỮU PHÚ





CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179 cách mạng Tháng 8, P5, Q3, TP.HCM  
Tel: (08) 6264.6726 - Fax: (08) 6264.6724

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

Số: 05 / 2013 /TTr - HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2013

## TỜ TRÌNH

*V/v Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định hoạt động  
kinh doanh dịch vụ Bất động sản*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim,

Theo điểm 1, khoản 2, Điều 15 của Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim:  
Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ quyết định giao dịch hoặc bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua bán có giá trị từ 50% trở lên trên tổng giá trị tài sản của công ty và chi nhánh của công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc các dự án đầu tư sử dụng vốn lớn hơn 50% vốn điều lệ của công ty;

Để có thể chủ động trong hoạt động kinh doanh và nhanh chóng nắm bắt cơ hội khi gặp điều kiện thị trường thuận lợi nhằm thực hiện mục tiêu phát triển công ty, Hội đồng Quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông đồng ý ủy quyền cho Hội đồng Quản trị được quyền quyết định đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ Bất động sản có giá trị từ 50% trở lên trên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT;

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**PHẠM HỮU PHÚ**





CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179 EF Cách mạng Tháng 8, P5, Q3 TP. HCM  
Tel: (08) 6264.6726 - Fax: (08) 6264.6724

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

Số: ..06../2013/TTr – HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2013

## TỜ TRÌNH

*V/v Kế hoạch niêm yết cổ phiếu Công ty trên Sàn Giao dịch Chứng khoán*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội cổ đông 2012 số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2012;

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2012, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua chủ trương niêm yết cổ phiếu Công ty trên SGDCK. Tuy nhiên do tình hình kinh tế vĩ mô gặp nhiều khó khăn, thị trường chứng khoán diễn biến không thuận lợi nên kế hoạch niêm yết chưa thực hiện được trong năm 2012 như dự kiến. Nay Hội đồng quản trị trình Hội đồng cổ đông thông qua:

1. Tiếp tục thuận chủ trương niêm yết cổ phiếu Eximland trên Sàn giao dịch Chứng khoán trong năm 2013;
2. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty theo dõi, xem xét diễn biến của thị trường nhằm lựa chọn thời điểm phù hợp và tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định có liên quan để triển khai việc niêm yết cổ phiếu của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**PHẠM HỮU PHÚ**



CTY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM  
179 EF Cách Mạng Tháng 8, P5, Q3 TP. HCM  
Tel: (08) 6264.6726 - Fax: (08) 6264.6724

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

Số: .03../2013/TTr – HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2013

## TỜ TRÌNH

*V/v Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản E XIM*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305323291 của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim, đăng ký lần đầu ngày 11/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/10/2011;
- Căn cứ Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 có hiệu lực kể từ ngày 17/09/2012 quy định về quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản E XIM;

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty trên cơ sở Điều lệ mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ tài chính về quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng.

Hội đồng quản trị đã tiến hành việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty Cổ phần bất động sản E XIM với một số nội dung phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành ( đính kèm chi tiết nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:  
- Như trên;  
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**PHẠM HỮU PHÚ**



## NỘI DUNG CHI TIẾT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

(đính kèm Tờ trình số 03./2013/TTr-HĐQT)

| Điều lệ hiện hành                                                                                                                                                                                                                                                                  | Điều lệ dự kiến sửa đổi, bổ sung                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MỤC LỤC                                                                                                                                                                                                                                                                            | MỤC LỤC                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ KIỂM SOÁT                                                                                                                                                                                                                                            | V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT                                                                                                                                                                                                                                                      |
| IX. NHIỆM VỤ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ                                                                                                                                                                                                     | IX. NHIỆM VỤ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THANH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ                                                                                                                                                                                      |
| <b>Điều 7. Chứng chỉ cổ phiếu</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng chỉ hoặc chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu, trừ trường hợp quy định tại Khoản 7 của điều này.                                                                                                              | 1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu, trừ trường hợp quy định tại Khoản 7 của điều này.                                                                                                                                        |
| <b>Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng cổ tức.                                                                                                                                                                                                   | 2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và không được hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán.                                                |
| <b>Điều 10. Thu hồi cổ phần</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Điều 10. Thu hồi cổ phần</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4. Cổ phần bị thu hồi sẽ trở thành tài sản của Công ty. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối hoặc giải quyết cho người đã sở hữu cổ phần bị thu hồi hoặc các đối tượng khác theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp. | 4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối hoặc giải quyết cho người đã sở hữu cổ phần bị thu hồi hoặc các đối tượng khác theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp. |
| <b>Điều 11. Cơ cấu tổ chức quản lý</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty bao gồm:                                                                                                                                                                                                                                        | Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:                                                                                                                                                                                                                            |
| a. Đại hội đồng cổ đông;                                                                                                                                                                                                                                                           | 1. Đại hội đồng cổ đông;                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| b. Hội đồng quản trị;                                                                                                                                                                                                                                                              | 2. Hội đồng quản trị;                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| c. Tổng Giám đốc;                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3. Ban kiểm soát;                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| d. Ban kiểm soát.                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4. Tổng giám đốc.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Điều 12. Quyền của cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Điều 12. Quyền của cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| b. Nhận cổ tức;                                                                                                                                                                                                                                                                    | b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông                                                                                                                                                                                                                               |
| g. Trường hợp Công ty giải thể, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào công ty sau khi Công ty đã thanh toán cho chủ nợ và các cổ đông loại khác theo quy định của pháp luật;                                                                     | g. Trường hợp Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào công ty sau khi Công ty đã thanh toán cho chủ nợ và các cổ đông nắm giữ loại cổ phần khác của Công ty theo quy định của pháp luật;                                       |
| 3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ trên 05% tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục từ sáu tháng trở lên có các quyền sau:                                                                                                                                             | 3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ trên 05% tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục từ sáu tháng trở lên có các quyền sau:                                                                                                                                                        |
| b. Yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 79 Luật Doanh nghiệp;                                                                                                                                                                                     | b. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Điều 79 và Điều 97 Luật Doanh nghiệp;                                                                                                                                                        |
| <b>Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Cổ đông có nghĩa vụ sau:                                                                                                                                                                                                                                                           | Cổ đông có các nghĩa vụ sau:                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế của Công ty; chấp hành quyết định của Hội đồng quản trị.                                                                                                                                                                                | 1. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế của Công ty; chấp hành quyết định của Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị.                                                                                                                                                                     |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Thanh toán tiền mua cổ phần đã đăng ký mua theo quy định;                                                                                                                                                                                                                                                        | Bổ sung mới:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3. Cung cấp địa chỉ chính xác khi đăng ký mua cổ phần;                                                                                                                                                                                                                                                              | 2. Tham gia các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền. Cổ đông có thể ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị làm đại diện cho mình tại Đại hội đồng cổ đông.                                                                                                 |
| 4. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty;                                                                                                                                                                                                                           | 3. Thanh toán tiền mua cổ phần đã đăng ký mua theo quy định.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4. Cung cấp địa chỉ chính xác khi đăng ký mua cổ phần.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Điều 15. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Điều 15. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định bằng văn bản về các vấn đề sau:                                                                                                                                                                                                              | 2. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định bằng văn bản về các vấn đề sau:                                                                                                                                                                                                                                |
| a. Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc;                                                                                                                                                                              | c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Điều 18. Triệu tập Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                              | <b>Điều 18. Triệu tập Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                |
| 2. Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:                                                                                                                                                                                                                                      | 2. Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội trong vòng ba mươi ngày trước ngày bắt đầu tiến hành Đại hội đồng cổ đông; chương trình họp, và các tài liệu theo quy định phù hợp với luật pháp và các quy định của Công ty;                                                     | a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội <u>chậm nhất ba mươi ngày</u> trước ngày bắt đầu tiến hành Đại hội đồng cổ đông; chương trình họp, và các tài liệu theo quy định phù hợp với luật pháp và các quy định của Công ty;                                                                 |
| <b>Điều 21. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Điều 21. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1. Trừ trường hợp quy định tại khoản 2 của Điều 21 Điều lệ này, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông: | 1. Trừ trường hợp quy định tại khoản 2 của Điều 21 Điều lệ này, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông                    |
| 2. Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc                                                                                                                                                                               | c. Bầu, <u>miễn nhiệm</u> , bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và <u>báo cáo việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc</u> .                                                                                                                                                                       |
| <b>Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                             | <b>Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                               |
| 6. Biên bản kết quả kiểm phiếu phải được gửi đến các cổ đông trong vòng mười lăm ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu;                                                                                                                                                                                              | 6. Biên bản kiểm phiếu phải được <u>công bố trên website</u> của Công ty <u>trong thời hạn hai mươi tư (24) giờ</u> và gửi đến các cổ đông trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu.                                                                                                                             |
| 8. Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.                                                                                                                                                             | 8. Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản <u>phải được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận</u> và có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.                                                                            |
| <b>Điều 23. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Điều 23. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Người chủ trì Đại hội đồng cổ đông chịu trách nhiệm tổ chức lưu trữ các biên bản Đại hội đồng cổ đông và gửi cho tất cả các cổ đông trong vòng 15 ngày khi Đại hội đồng cổ đông kết thúc.                                                                                                                           | Người chủ trì Đại hội đồng cổ đông chịu trách nhiệm tổ chức lưu trữ các biên bản Đại hội đồng cổ đông. <u>Biên bản Đại hội đồng cổ đông phải được công bố trên website của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ</u> và gửi cho tất cả các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông kết thúc. |
| <b>Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Các cổ đông nắm giữ tối thiểu 5% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có quyền góp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một thành viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử hai thành viên; từ 30% đến dưới 50% được đề cử ba thành viên; từ 50% đến dưới 65% được đề cử bốn thành viên và nếu từ 65% trở lên được đề cử đủ số ứng viên. | 2. Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng có quyền góp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.                                                |
| 3. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.                                                                                                                                | 3. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được Công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4. Thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:<br>e. Thành viên đó bị cách chức thành viên Hội đồng quản trị theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4. Thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:<br>e. Thành viên đó bị <b>bãi nhiệm</b> theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị mới để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó sẽ được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm.                                                                                                                                                                                                                    | 5. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm người khác tạm thời làm thành viên Hội đồng quản trị để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm. <b>Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị mới được tính từ ngày việc bổ nhiệm có hiệu lực đến ngày kết thúc nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị. Trong trường hợp thành viên mới không được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, mọi quyết định của Hội đồng quản trị cho đến trước thời điểm diễn ra Đại hội đồng cổ đông có sự tham gia biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị thay thế vẫn được coi là có hiệu lực.</b> |
| <b>Điều 26. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Điều 26. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:<br>h. Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi;                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:<br>h. Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Bổ sung mới:</b><br>Bảo cáo Đại hội đồng cổ đông việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Điều 28. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Điều 28. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2. Các cuộc họp thường kỳ: Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất bảy ngày trước ngày họp dự kiến. Chủ tịch có thể triệu tập họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, nhưng ít nhất là mỗi quý phải họp một lần.                                                                                                                                                                                                                                                         | 2. Các cuộc họp thường kỳ: Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít <b>nhất năm ngày trước ngày họp dự kiến</b> . Chủ tịch có thể triệu tập họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, nhưng ít nhất là mỗi quý phải họp một lần.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Các cuộc họp bất thường: Chủ tịch phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn đề cần bàn:                                                                                                                                       | 3. Các cuộc họp bất thường: Chủ tịch phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn đề cần bàn:                                                                                                                                                                         |
| a. Tổng Giám đốc hoặc ít nhất năm cán bộ quản lý;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | a. Tổng Giám đốc hoặc ít nhất năm cán bộ quản lý;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| b. Hai thành viên Hội đồng quản trị;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | b. Hai thành viên Hội đồng quản trị;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| c. Chủ tịch Hội đồng quản trị;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | c. Đa số thành viên Ban kiểm soát.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| d. Đa số thành viên Ban kiểm soát.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Điều 31. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Điều 31. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2. Nhiệm kỳ: Theo Điều 27 của Điều lệ này, Tổng giám đốc có thể không phải là Chủ tịch Hội đồng quản trị. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là bốn năm trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động.                                                                            | 2. Nhiệm kỳ: Theo Điều 27 của Điều lệ này, Tổng giám đốc có thể không phải là Chủ tịch Hội đồng quản trị. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là <u>ba năm</u> trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động.                                                                                                        |
| <b>Điều 33. Trách nhiệm của Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Điều 33. Trách nhiệm của Thành viên Hội đồng quản trị, <u>thành viên Ban kiểm soát</u>, Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý được ủy thác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách.....                                                                                                                                                                                                                    | Thành viên Hội đồng quản trị, <u>thành viên Ban kiểm soát</u> , Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý được ủy thác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách.....                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Điều 34. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Điều 34. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty....                                                                                                                                                                                                                            | 1. Thành viên Hội đồng quản trị, <u>thành viên Ban kiểm soát</u> , Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty.....                                                                                                                                                                                                                           |
| 2. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý có nghĩa vụ thông báo cho Hội đồng quản trị tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty....                                                                                                                                                                                                     | 2. Thành viên Hội đồng quản trị, <u>thành viên Ban kiểm soát</u> , Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý có nghĩa vụ thông báo cho Hội đồng quản trị tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty....                                                                                                                                                                                                     |
| 3. Công ty không được phép cấp các khoản vay, bảo lãnh, hoặc tín dụng cho các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, cán bộ quản lý và gia đình của họ hoặc pháp nhân mà những người này có các lợi ích tài chính, trừ khi Đại hội đồng cổ đông có <u>quyết định khác</u> .                                                                                                   | 3. Công ty không được phép cấp các khoản vay, bảo lãnh, hoặc tín dụng cho các thành viên Hội đồng quản trị, <u>thành viên Ban kiểm soát</u> , Tổng Giám đốc, cán bộ quản lý và gia đình của họ hoặc pháp nhân mà những người này có các lợi ích tài chính, trừ khi Đại hội đồng cổ đông có <u>quyết định khác</u> .                                                                                                   |
| 4. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, cán bộ quản lý, hoặc những người liên quan                                                                                                                                                                                                                                  | 4. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, <u>thành viên Ban kiểm soát</u> , Tổng Giám đốc, cán bộ quản lý, hoặc những người liên quan                                                                                                                                                                                                                                  |
| Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, cán bộ quản lý hay người có liên quan của họ không được phép mua hay bán hoặc giao dịch theo bất cứ hình thức nào khác các cổ phiếu của công ty hoặc công ty con của công ty vào thời điểm họ có được những thông tin chắc chắn sẽ gây ảnh hưởng đến giá của những cổ phiếu đó và các cổ đông khác lại không biết những thông tin này. | Thành viên Hội đồng quản trị, <u>thành viên Ban kiểm soát</u> , Tổng Giám đốc, cán bộ quản lý hay người có liên quan của họ không được phép mua hay bán hoặc giao dịch theo bất cứ hình thức nào khác các cổ phiếu của công ty hoặc công ty con của công ty vào thời điểm họ có được những thông tin chắc chắn sẽ gây ảnh hưởng đến giá của những cổ phiếu đó và các cổ đông khác lại không biết những thông tin này. |
| <b>Điều 35. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Điều 35. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Trách nhiệm về thiệt hại: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý vi phạm nghĩa vụ hành động một cách trung thực, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự cẩn trọng, mẫn cán và năng lực chuyên môn sẽ phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.Trách nhiệm về thiệt hại: Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên <u>Ban kiểm soát</u> , Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý vi phạm nghĩa vụ hành động một cách trung thực, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự cẩn trọng, mẫn cán và năng lực chuyên môn sẽ phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2. Bồi thường: Công ty sẽ bồi thường cho những người đã, đang và có nguy cơ trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố đã, đang hoặc có thể sẽ được tiến hành cho dù đây là vụ việc dân sự, hành chính (mà không phải là việc kiện tụng do Công ty thực hiện hay thuộc quyền khởi xướng của Công ty) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ quản lý, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty (hay công ty con của Công ty) ủy quyền, hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty (hay công ty con của Công ty) với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ quản lý, nhân viên hoặc đại diện được ủy quyền của một công ty, đối tác, liên doanh, tin thác hoặc pháp nhân khác. Những chi phí được bồi thường bao gồm: các chi phí phát sinh (kể cả phí thuế luật sư-), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép, với điều kiện là người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán và với năng lực chuyên môn theo phương thức mà người đó tin tưởng rằng đó là vì lợi ích hoặc không chống lại lợi ích cao nhất của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có sự phát hiện hay xác nhận nào rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình. Công ty có quyền mua bảo hiểm cho những người đó để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên. | 2.Bồi thường: Công ty sẽ bồi thường cho những người đã, đang và có nguy cơ trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố đã, đang hoặc có thể sẽ được tiến hành cho dù đây là vụ việc dân sự, hành chính (mà không phải là việc kiện tụng do Công ty thực hiện hay thuộc quyền khởi xướng của Công ty) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, <u>thành viên Ban kiểm soát</u> , cán bộ quản lý, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty (hay công ty con của Công ty) ủy quyền, hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty (hay công ty con của Công ty) với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, <u>thành viên Ban kiểm soát</u> , cán bộ quản lý, nhân viên hoặc đại diện được ủy quyền của một công ty, đối tác, liên doanh, tin thác hoặc pháp nhân khác. Những chi phí được bồi thường bao gồm: các chi phí phát sinh (kể cả phí thuế luật sư-), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép, với điều kiện là người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán và với năng lực chuyên môn theo phương thức mà người đó tin tưởng rằng đó là vì lợi ích hoặc không chống lại lợi ích cao nhất của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có sự phát hiện hay xác nhận nào rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình. Công ty có quyền mua bảo hiểm cho những người đó để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên. |
| <b>Điều 36. Thành viên Ban kiểm soát</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Điều 36. Thành viên Ban kiểm soát</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.Cổ đông nắm giữ ít hơn 10% cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có thể tập hợp phiếu bầu vào với nhau để đề cử các ứng viên vào Ban kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một thành viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử hai thành viên; từ 30% đến dưới 50% được đề cử ba thành viên; từ 50% đến dưới 65% được đề cử bốn thành viên và nếu từ 65% trở lên được đề cử đủ số ứng viên.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2. Các cổ đông có quyền gộp số phiếu biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.Các thành viên của Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm, nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá năm (05) năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3.Các thành viên của Ban kiểm soát do <u>Đại hội đồng cổ đông bầu</u> , nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá năm (05) năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Bổ sung mới</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Cơ chế Ban kiểm soát đương nhiệm đề cử ứng viên Ban kiểm soát phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Điều 48. Kiểm toán</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Điều 48. Kiểm toán</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ chỉ định một Công ty kiểm toán độc lập, hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết, tiến hành các hoạt động kiểm toán Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ chỉ định một công ty kiểm toán độc lập <u>hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập</u> hoạt động hợp pháp tại Việt Nam được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận và <u>ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chọn một trong số các đơn vị này tiến hành</u> các hoạt động kiểm toán Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Điều 54. Giải quyết tranh chấp nội bộ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Điều 54. Giải quyết tranh chấp nội bộ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng sáu tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền để xét xử theo quy định của pháp luật.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2.Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, <u>bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Tòa án kinh tế.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |