

**DỰ THẢO**

Tp.HCM, Ngày 23 tháng 05 năm 2016

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN EXIMBANK NĂM 2016  
(ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG LẦN THỨ 32)****BÁO CÁO***Về tình hình triển khai dự án trụ sở Eximbank tại số 07 Lê Thị Hồng Gấm,  
Quận 1, Tp. HCM***Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG****A. BÁO CÁO THỰC TRẠNG DỰ ÁN THÁP EXIMBANK:**

Dự án đầu tư xây dựng công trình Tháp Eximbank tại số 07 Lê Thị Hồng Gấm (“LTHG”), phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. HCM bắt đầu triển khai từ tháng 04/2011 và đến ngày 03/02/2015 tạm dừng.

**I. Tóm tắt dự án:**

1. Tên dự án: Tháp Eximbank.
2. Tổ chức tư vấn lập dự án đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Thiết kế và dịch vụ dự án Thực Trang Anh (TTAD).
3. Tổ chức tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Nikken Sekkei (Nhật).
4. Tổ chức tư vấn quản lý khối lượng: Công ty TNHH Langdon Seah.
5. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Văn phòng làm việc Eximbank và căn hộ.
6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng mới công trình với quy mô 05 tầng hầm, 40 tầng cao. Tổng diện tích sàn xây dựng: 69.045 m<sup>2</sup> (bao gồm cả tầng hầm và tầng kỹ thuật).
7. Diện tích sử dụng đất: 3.513,7 m<sup>2</sup>.
8. Hồ sơ pháp lý khu đất: Eximbank đã có chủ quyền đất hợp lệ và cần thực hiện đóng nghĩa vụ tài chính bổ sung (dự kiến khoảng 200 tỷ đồng vào thời điểm năm 2013) theo quy hoạch được chấp thuận.
9. Ngày 05/02/2013: HĐQT có Quyết định số 26/2013/EIB/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt Báo cáo đầu tư (Báo cáo tiền khả thi) dự án Tháp Eximbank: Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là: 3.538.554.748.360 đồng.

## **II. Tóm lược các nội dung đã triển khai thực hiện và thực trạng dự án:**

- Ngày 22/09/2008: Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương xây dựng cao ốc tại số 07 Lê Thị Hồng Gấm và chờ quy hoạch cho phép xây dựng cao hơn.
- Ngày 23/04/2011: Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thông qua Tờ trình về thay đổi địa điểm trụ sở chính Eximbank tại số 07 Lê Thị Hồng Gấm.
- Ngày 12/7/2011: Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh chấp thuận cho điều chỉnh với chức năng và chỉ tiêu quy hoạch khu đất. Cụ thể như sau:
  - Chức năng: Văn phòng - Khách sạn - Căn hộ; Tầng cao tối đa: 40 tầng
  - Mật độ xây dựng: Khoảng 52% (tính trên diện tích đất phù hợp với quy hoạch)
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 15
  - Chiều cao tối đa: 163 m
- Ngày 18/07/2011: HĐQT ra Nghị quyết về việc triển khai xây dựng cao ốc tại số 07 Lê Thị Hồng Gấm.
- Ngày 18/12/2012: Eximbank đã ký hợp đồng với công ty Nikken Sekkei Ltd để tư vấn thiết kế công trình.
- Ngày 23/6/2014: HĐQT có Nghị quyết số 227/2014/EIB/NQ-HĐQT chấp thuận chủ trương cho thay đổi quy mô, chức năng dự án Tháp Eximbank: Bỏ chức năng căn hộ, chỉ còn chức năng văn phòng làm việc Eximbank; Số tầng: 03 tầng hầm.m + 20 tầng cao.
- Ngày 17/07/2014: HĐQT có Nghị quyết số 273/2014/EIB/NQ-HĐQT về việc giao BDH đàm phán lại với các công ty về chi phí tư vấn đối với Quản lý dự án và giám sát thiết kế và quản lý chi phí theo quy mô mới của công trình Tháp số 7 Lê Thị Hồng Gấm để báo cáo HĐQT xem xét quyết định.
- Ngày 10/7/2014: Eximbank gửi văn bản đến Sở Quy hoạch – Kiến trúc tiếp tục xin điều chỉnh chức năng và quy mô dự án Tháp Eximbank.
- Ngày 06/08/2014: Eximbank gửi Thông báo số 4177/2014/EIB-BCT đến các đơn vị tư vấn yêu cầu tạm dừng thực hiện dự án.
- Ngày 08/09/2014: Eximbank gửi văn bản đến Sở Quy hoạch – Kiến trúc xin hủy bỏ và rút lại văn bản ngày 10/7/2014 về việc xin điều chỉnh chức năng và chỉ tiêu quy hoạch của dự án.
- Ngày 22/9/2014: HĐQT có Nghị quyết số 381/2014 EIB/NQ-HĐQT có nội dung “HĐQT ghi nhận đề xuất hợp tác đầu tư dự án Tháp Eximbank của Shimizu và sẽ nghiên cứu thảo luận, trả lời sau”.
- Ngày 03/02/2015: HĐQT có Nghị quyết với nội dung tạm thời chưa triển khai dự án số 7 Lê Thị Hồng Gấm và chờ HĐQT nhiệm kỳ VI xem xét quyết định.

## **B. PHƯƠNG ÁN DỰ KIẾN ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN:**

- Điều chỉnh phương án thiết kế kiến trúc Tháp Eximbank phù hợp với địa bàn, cảnh quan và mục đích sử dụng;
- Thay đổi chức năng và chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch xây dựng công trình hiệu quả hơn (nếu cần);
- Điều chỉnh quy mô dự án để phù hợp với điều kiện hiện tại và xu thế phát triển của TP. HCM;
- Chọn đối tác trong và ngoài nước để liên doanh, hợp tác đầu tư với tiêu chí: Giảm chi phí đầu tư của Eximbank ở mức thấp nhất; Tận dụng được lợi thế thương mại của khu đất nhằm mang lại hiệu quả tối ưu cho Eximbank. Các hình thức liên doanh, hợp tác đầu tư dự kiến bao gồm nhưng không hạn chế:
  - Eximbank chỉ góp vốn bằng Quyền sử dụng đất (“QSDD”), phía đối tác đầu tư vốn để xây dựng. Sau khi dự án hoàn thành Eximbank sở hữu một phần mặt bằng văn phòng của tòa nhà.
  - Các hình thức hợp tác đầu tư khác phù hợp điều kiện Eximbank và pháp luật hiện hành.
- Thuê nhà tư vấn chuyên nghiệp quốc tế, có kinh nghiệm sâu về đầu tư dự án bất động sản và am hiểu sâu sắc thị trường bất động sản Việt Nam để tư vấn, lập phương án đầu tư hiệu quả cho Eximbank. Bao gồm nhưng không hạn chế các nội dung sau:
  - Khảo sát nghiên cứu thị trường bất động sản, kinh doanh và đầu tư dự án tòa nhà cao ốc; Phân tích đánh giá thị trường hiện tại và những năm tiếp theo nhất là phân khúc tòa nhà văn phòng.
  - Xem xét, phân tích đánh giá tình trạng hiện tại của dự án Tháp Eximbank.
  - Đánh giá giá trị, tiềm năng, lợi thế của lô đất dự án từ đó để xác định phần góp vốn của Eximbank.
  - Tư vấn dự vấn đầu tư phù hợp và hiệu quả nhất cho Eximbank. Bao gồm hình thức, điều kiện liên doanh hợp tác đầu tư, quy mô dự án, thời hạn đầu tư, quyền lợi và hiệu quả của Eximbank...
- Tổ chức triển khai thực hiện dự án đầu tư đúng quy định của pháp luật và quy chế của Eximbank.

Với nội dung trên, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông để báo cáo.

Trân trọng,

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**