

**NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2010  
CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH (HBC)**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2005/QH11;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình ngày 28/4/2008;
- Căn cứ Biên bản Đại hội cổ đông thường niên Công ty CP Xây dựng và KD địa ốc Hòa Bình ngày 17/04/2010.

Đại hội cổ đông thường niên 2010 của Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình được tiến hành vào lúc 8h30 ngày 17 tháng 4 năm 2010 tại Hội trường Thống Nhất 108 Nguyễn Du, Quận I, Tp. HCM, với số lượng 81 cổ đông, đại diện cho 11.871.705 cổ phần, chiếm tỷ trọng 81,2 % trên tổng số 14.691.540 cổ phần có quyền biểu quyết. Căn cứ quy định hiện hành Đại hội đã hội đủ điều kiện để tiến hành. Đại hội biểu quyết nhất trí cao các vấn đề sau:

Từ viết tắt: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010: ĐHCĐ - Hội đồng Quản trị: HĐQT, Ban Kiểm Soát: BKS

**I. Tình hình sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2009:**

**1. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2009, biểu quyết thông qua 100%:**

- Tổng tài sản 1.355,9 tỷ đồng tăng 16,6% so với năm 2008.
- Vốn chủ sở hữu 581,4 tỷ đồng tăng 8,6 % so với năm 2008.
- Doanh thu thuần 1.763,5 tỷ đồng, tăng 30,6% so với kế hoạch và tăng 153% so với thực hiện năm 2008.
- Lợi nhuận sau thuế 49,18 tỷ đồng, tăng 17,1% so với kế hoạch và tăng 496,1% so với năm 2008.

**2. Phân phối lợi nhuận năm 2009, biểu quyết thông qua 100%:**

1) Lợi nhuận trước thuế hoạt động sản xuất kinh doanh:	62.178.002.611 đồng
2) Thuê thu nhập doanh nghiệp:	(13.002.526.879) đồng
<b>3) Lợi nhuận sau thuế hoạt động sản xuất kinh doanh:</b>	<b>49.175.475.732 đồng</b>
4) Trừ lợi ích cổ đông thiểu số:	(875.591.529) đồng
<b>5) Lợi nhuận sau thuế của cổ đông HBC:</b>	<b>48.299.884.203 đồng</b>
6) Trích lập Quỹ đầu tư phát triển:	(6.888.603.379) đồng
7) Trích lập Quỹ dự phòng tài chính:	(2.296.201.127) đồng
8) Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi:	(4.592.402.254) đồng
9) Lợi nhuận hoạt động sản xuất kinh doanh còn lại:	34.522.677.443 đồng
10) Thù lao HĐQT và BKS: (từ 05/2008 đến 04/2009 đã chi)	(192.000.000) đồng
11) Lợi nhuận chưa phân phối còn lại năm trước	4.585.842.731 đồng
<b>12) Lợi nhuận chưa phân phối đến 31/12/2009</b>	<b>38.916.520.174 đồng</b>
13) Thù lao HĐQT và BKS: (từ 05/2009 đến 12/2009 chưa chi)	(120.000.000) đồng
14) Thưởng HĐQT và BKS: 3% x 42 tỷ + 10% x (48,3-42)	(1.890.000.000) đồng
15) Chia cổ tức 22% (bằng tiền mặt 12%, bằng cổ phiếu 10%)	(32.162.988.000) đồng
<b>16) Lợi nhuận còn lại</b>	<b>4.743.532.174 đồng</b>

**II. Chỉ tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2010, phương hướng phát triển năm 2011-2013 và một số vấn đề khác:**

**1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2010, biểu quyết thông qua 100%:**

Doanh thu 2.100 tỷ đồng, tăng 19,1% so với thực hiện năm 2009  
Lợi nhuận sau thuế 95 tỷ, tăng 96,7% so với thực hiện 2009. Cổ tức 30%.

- 2. Thù lao HĐQT và BKS năm 2010, biểu quyết thông qua 100%:** Chủ tịch HĐQT 5 triệu đồng/tháng, Phó chủ tịch HĐQT 4 triệu đồng/tháng, Trưởng BKS 4 triệu đồng/tháng, Thành viên HĐQT và BKS 3 triệu đồng/tháng. Thưởng cho HĐQT và BKS 2% trên lợi nhuận sau thuế nếu đạt kế hoạch và thưởng thêm 10% trên phần lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch.

**3. Tình hình thực hiện các dự án BĐS và hướng phát triển trong thời gian tới, biểu quyết thông qua 100%:**

**3.1 Các dự án HBC tham gia có tỉ lệ góp vốn >=50%:**

3.1.1 Các dự án tiếp tục triển khai sớm đưa vào khai thác:

- Dự án Cụm công nghiệp Nhị Thành - Long An, quy mô 125 ha, tỉ lệ tham gia HBC 55%, PVFC-HCM 30% và BSC 15%. Đây là dự án có nhiều điều kiện thuận lợi, ngay trục đại lộ Sài Gòn-Trung Lương, cách TP.HCM 35km, địa chất công trình tốt.

Đến nay các bên tham gia dự án đã góp đủ vốn theo điều lệ (114 tỷ đồng - HBC góp 55%= 62,7 tỷ đồng).

+ Về thủ tục đầu tư: đã hoàn tất các thủ tục pháp lý đầu tư, đã có giấy phép số 40/GPXD: Được phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật – Cụm công nghiệp Nhị Thành trên phần diện tích đã hoàn tất việc giải toả, đền bù là 107ha. Và giấy phép số 41/GPXD: Được phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật – Khu

Tái định cư và Nhà ở công nhân Cụm công nghiệp Nhị Thành trên phần diện tích 5ha (phần diện tích đã hoàn tất việc giải toả, đền bù).

+ Dự án đang triển khai thi công hạ tầng, đồng thời lập thủ tục điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất theo hướng tăng diện tích khu dân cư và dịch vụ nhằm thu hút nhà đầu tư và tăng khả năng sinh lợi.

+ Hướng tới: Triển khai việc mua lại một phần vốn đầu tư của PVFC dự án này, nhằm tăng tính chủ động việc triển khai dự án.

- Dự án Khu dân cư Long Thới, Nhà Bè, diện tích khu đất 29.698 m<sup>2</sup>, diện tích đất thực hiện dự án 15.000 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 75.000 m<sup>2</sup>, gồm 1.000 căn hộ, tỉ lệ tham gia HBC 100%. Dự án này đã đăng ký chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp, và đã được Huyện Nhà Bè chấp thuận. Đến nay đã thanh toán xong tiền đất, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 57,1 tỷ đồng. Hướng tới: Triển khai lập thủ tục phê duyệt quy hoạch 1/500.

- Dự án Khu đất Thạnh Xuân, Quận 12, diện tích khu đất 10.278 m<sup>2</sup>, tỉ lệ tham gia HBC 100%. Đến nay đã thanh toán xong tiền đất, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 20,7 tỷ đồng. Hướng tới: Triển khai lập thủ tục đầu tư dự án cho chương trình nhà ở giá thấp tại TP.HCM.

3.1.2 Các dự án trước mắt giảm tiến độ triển khai, hạn chế đầu tư thêm vốn, chờ có điều kiện thuận lợi hơn:

- Dự án Khu nghỉ dưỡng Anantara Lăng Cô - Thừa Thiên Huế, diện tích toàn khu 78.988 m<sup>2</sup>, gồm 56 căn biệt thự cao cấp với 81 phòng, tổng vốn đầu tư dự kiến 150 tỷ đồng, tỉ lệ tham gia HBC 95%.

Đến nay đã triển khai làm đường liên thông từ bên ngoài vào trong dự án, công tác cảnh quan, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 4,7 tỷ đồng.

Hướng tới: Tiếp tục triển khai công tác thi công xây dựng hạ tầng và nhà mẫu, kiểm soát tiến độ đầu tư để có sự đồng bộ với các dự án khác trong khu kinh tế Chân Mây-Lăng Cô.

- Dự án BOT cầu An Hải, Phú Yên (cơ sở để lập thủ tục đầu tư dự án Rừng Dương – Thành Lầu, 100ha), tỉ lệ HBC tham gia 98%. Giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 8,9 tỷ đồng. Hướng tới là tiếp tục đầu tư hoàn thành sớm cầu An Hải để đưa vào khai thác. Tỉnh Phú Yên cho phép HBC tìm cơ hội đầu tư dự án nhà ở tại trung tâm Thành phố Tuy Hòa để nhanh chóng thu hồi vốn.

- Dự án Khu chung cư cao tầng tại xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè, TP.HCM, diện tích khu vực 44.404 m<sup>2</sup>, tỉ lệ tham gia HBC 47,94 %. Đến nay đã thanh toán xong tiền đất, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 49,8 tỷ đồng. Đã được UBND huyện Nhà Bè chấp thuận chủ trương đầu tư khu dân cư.

Hướng tới: Lập thủ tục xin phê duyệt chủ trương đầu tư khu dân cư của UBND Thành phố.

- Dự án Khu đất Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, diện tích khu đất 8.518 m<sup>2</sup>, tỉ lệ tham gia HBC 100%. Đến nay đã thanh toán xong tiền đất, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 9,4 tỷ đồng.

Hướng tới: Lập thủ tục xin phép đầu tư xây dựng nhà ở.

- Dự án Trồng rừng Đắc Lắc: Giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 01 tỷ đồng, đang thực hiện rút vốn HBC đã đầu tư.

### 3.2 Các dự án HBC tham gia có tỉ lệ góp vốn <50%:

3.2.1 Các dự án tiếp tục triển khai sớm đưa vào khai thác:

- Dự án Khu dân cư Bình An, Quận 8, TP.HCM, diện tích đất 23.305 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 97.000 m<sup>2</sup>, gồm 18 tầng, 736 căn hộ, tỉ lệ tham gia HBC 16,67%, Công ty giấy Vĩnh Tiến 63,33%, Chip Eng Seng (Singapore) 20,0%.

HBC giảm tỉ lệ tham gia dự án này từ 39% xuống còn 16,67%.

Đến nay đã có Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 của UBND Quận 8, hồ sơ thiết kế cơ sở, hồ sơ trình duyệt dự án, đang triển khai thiết kế kỹ thuật và xin phép xây dựng, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 21,8 tỷ đồng.

Hướng tới: Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, để sớm đưa dự án vào khai thác.

3.2.2 Các dự án có thể giảm tỉ lệ tham gia để hạn chế đầu tư thêm vốn :

- Dự án Khu phức hợp - khách sạn The Lighthouse - Nha Trang, Diện tích đất 6.525 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 93.900 m<sup>2</sup>, tỉ lệ tham gia HBC 8,5%, các đối tác PVFC-HCM, Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn, Chip Eng Seng, Công ty xây dựng KN, Công ty Du lịch Năm Sao, PVFC-Invest, .... 91,5%.

HBC giảm tỉ lệ tham gia dự án này từ 25% xuống còn 8,5%.

Đến nay đang triển khai các thủ tục đầu tư, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 29,3 tỷ đồng.

Hướng tới: Chuyển nhượng một phần vốn đầu tư cho PVFC.

- Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP.HCM, diện tích đất 10.502 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 57.000 m<sup>2</sup>, cao 15 tầng, 380 căn hộ, tỉ lệ tham gia HBC 49%, Công ty cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức 51%.

Đến nay dự án đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đang triển khai thiết kế cơ sở để trình duyệt dự án và xin phép xây dựng, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 10,7 tỷ đồng.

Hướng tới: Giảm tỉ lệ góp vốn đầu tư (giữ nguyên phần vốn đã đầu tư 10,7 tỷ đồng). Đồng thời lập thủ tục xin phép xây dựng.

- Dự án Khu dân cư Phước Kiển - Nhà Bè, TP.HCM, diện tích khu đất 11.799 m<sup>2</sup>, diện tích đất thực hiện dự án 5.722 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 28.633 m<sup>2</sup>, tỉ lệ tham gia HBC 10%, Công ty Phước Kiển 20%, Chip Eng Seng 70%.

Đến nay đã thanh toán xong tiền đất, đang thiết kế và lập thủ tục đầu tư, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2009 là 4,1 tỷ đồng.

Hướng tới: Giảm tỉ lệ góp vốn đầu tư (giữ nguyên phần vốn đã đầu tư 4,1 tỷ đồng).

- Dự án Khu căn hộ cao cấp Thảo Điền, TP.HCM, diện tích khu đất 7.136 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 47.102 m<sup>2</sup>, gồm 300 căn hộ, tỉ lệ tham gia HBC 10%, Chip Eng Seng 90%.

Đến nay dự án đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thủ tục đầu tư hoàn tất 85%, đã nộp hồ sơ trình duyệt dự án tại Sở Xây Dựng chờ phê duyệt, HBC chưa tham gia đầu tư vốn cho dự án này.

Hướng tới: Tham gia tối đa 10% và góp vốn bằng giá trị xây lắp khi HBC làm thầu chính công trình.

**4. Thông qua các vấn đề ủy quyền cho HĐQT thực hiện, biểu quyết thông qua 100%:**

- Triển khai, quyết định phương án thực hiện, mở rộng hay thu nhỏ quy mô các dự án đầu tư nêu trên, có thể tăng/giảm tỉ lệ tham gia của HBC; Cũng như việc nghiên cứu, triển khai, thực hiện thêm một số dự án hợp tác kinh doanh và đầu tư địa ốc mới có tính khả thi cao ngoài các dự án nêu trên;
- Quyết định phương án vay vốn ngắn hạn, trung hạn, dài hạn từ các tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính trong và ngoài nước, phát hành trái phiếu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty và cho cổ đông.
- Thực hiện các thủ tục chia cổ tức năm 2009 bằng tiền 12%, bằng cổ phiếu 10% và niêm yết bổ sung số cổ phiếu này tại Sở GDCK TP.HCM.

**5. Phương hướng từ năm 2011 đến năm 2013, biểu quyết thông qua 100%:**

Đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	% tăng so 2010	Năm 2012	% tăng so 2011	Năm 2013	% tăng so 2012
Doanh thu	2.500,00	19,05	3.000,00	20,00	3.600,00	20,00
Lợi nhuận sau thuế	120,00	26,32	150,00	25,00	180,00	20,00
Tỉ lệ LN sau thuế/ Doanh thu (%)	4,80	6,19	5,00	4,17	5,00	0,00
Vốn điều lệ	210,00	25,00	260,00	23,81	300,00	15,38
LN/VĐL (%)	57,14	1,05	57,69	1,00	60,00	4,01
Cổ tức (%)	30,00	0,00	30,00	0,00	30,00	0,00

**6. Phát hành quyền mua cổ phiếu và phát hành cổ phiếu cho CBCNV, biểu quyết thông qua 100%:**

- Nhằm thực hiện chính sách thu hút, trọng dụng nhân tài; Năm 2010 Công ty phát hành 200.000 quyền mua cổ phiếu cho Cán bộ công nhân viên (CBCNV), 01 quyền mua được mua 1 cổ phiếu với giá bằng mệnh giá, quyền mua có hiệu lực sau 3 năm kể từ 01/01/2010 với điều kiện CBCNV làm việc cho công ty liên tục trong 3 năm và không bị kỷ luật. ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT chọn lựa và lập danh sách CBCNV thực hiện chính sách này.

- Theo Nghị quyết ĐHCĐ ngày 26/04/2007, Năm 2010 Công ty phát hành 150.000 cổ phiếu cho CBCNV, với giá bằng mệnh giá, CBCNV làm việc cho công ty liên tục trong 3 năm và không bị kỷ luật từ 01/01/2007 đến 31/12/2009. ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT chọn lựa và lập danh sách CBCNV thực hiện chính sách này.

**III. Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm thành viên HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2009 - 2014, biểu quyết thông qua 100%:**

- Miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT đối với ông Lê Viết Hưng.
- Bổ nhiệm ông Trần Anh Hoàng làm thành viên Hội đồng quản trị thay thế ông Lê Viết Hưng.
- Miễn nhiệm chức danh thành viên Ban kiểm soát đối với ông Phạm Ngọc Hùng.
- Bổ nhiệm bà Lê Thị Phương Uyên làm thành viên Ban kiểm soát thay thế ông Phạm Ngọc Hùng.

**IV. Thông qua việc Ông Lê Viết Hải là chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc điều hành, biểu quyết thông qua 100%.**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2010

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

(đã kí)

LÊ VIẾT HẢI