

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2011
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC HÒA BÌNH (HBC)

NGÀY 27 THÁNG 04 NĂM 2011 TẠI HỘI TRƯỜNG THỐNG NHẤT, Q.1, TP. HCM

- *Căn cứ Luật Doanh Nghiệp hiện hành.*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình.*

I. Báo cáo của HĐQT và BKS về tình hình sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2010:

1. Báo cáo của HĐQT và BKS về tình hình sản xuất kinh doanh năm 2010:

- Tổng tài sản 1.912,9 tỷ đồng tăng 43,3% so với năm 2009.
- Vốn chủ sở hữu 665,4 tỷ đồng tăng 15,6% so với năm 2009.
- Doanh thu thuần 1.768,2 tỷ đồng, đạt 84,2% so với kế hoạch và bằng 100,3 % so với năm 2009.
Doanh thu không đạt vì nhiều hợp đồng không bao gồm cung cấp vật tư. Tuy nhiên, sản lượng gia tăng phản ánh qua mức tăng lợi nhuận.
- Lợi nhuận sau thuế 139,77 tỷ đồng, tăng 47,1% so với kế hoạch và tăng 184,2% so với năm 2009.

2. Phân phối lợi nhuận:

	ĐVT: VN đồng
1	Lợi nhuận trước thuế hoạt động sản xuất kinh doanh:
2	(45,628,927,580)
3	Lợi nhuận sau thuế hoạt động sản xuất kinh doanh:
4	(535,903,770)
5	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông HBC:
6	(19,485,485,400)
7	(6,495,161,801)
8	(13,875,057,040)
9	99,377,787,381
10	(180,000,000)
11	(1,890,000,000)
12	(32,158,078,000)
13	38,916,520,174
14	Lợi nhuận chưa phân phối đến 31/12/2010
15	(288,000,000)
16	(6,320,000,000)
17	(40,571,630,000)
18	(10,144,083,000)
19	46,742,516,555

Ghi chú: Đề xuất của HĐQT ở mục số 16: tiền thưởng cho HĐQT, BKS chia làm ba phần: 1/3 cho cổ đông (tăng cổ tức bằng tiền mặt từ 5% lên 6%); 1/3 cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban cố vấn, Ban điều hành; 1/3 cho cấp trưởng và cán bộ nòng cốt.

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết.

II. Chỉ tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011, phương hướng phát triển năm 2012-2014 và một số vấn đề khác:

1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2011:

Doanh thu 2.500 tỷ đồng, tăng 41,4% so với thực hiện năm 2010.

Lợi nhuận sau thuế 150 tỷ, tăng 7,3% so với thực hiện 2010.

Cố tức 30%.

Ghi chú: Kế hoạch doanh thu/lợi nhuận này sẽ được điều chỉnh phù hợp nếu phát hành thành công 6 triệu cổ phiếu cho cổ đông chiến lược trong năm 2011

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết.

2. Thủ tục HĐQT và BKS năm 2010:

Chủ tịch HĐQT 6 triệu đồng/tháng, Phó chủ tịch HĐQT 5 triệu đồng/tháng, Thành viên HĐQT 4 triệu đồng/ tháng, Trưởng BKS 4 triệu đồng/tháng, Thành viên 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.

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết.

3. Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2011 và 2012:

Ủy quyền cho HĐQT chọn đơn vị kiểm toán trong danh sách dưới đây:

1. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
2. Công ty TNHH Price Water House Coopers Việt Nam
3. Công ty TNHH KPMG Việt Nam
4. Công ty TNHH Grant Thornton Việt Nam
5. Công ty TNHH BDO Việt Nam
6. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
7. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
8. Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết.

4. Tình hình thực hiện các dự án bất động sản và hướng phát triển trong thời gian tới:

4.1 Các dự án HBC tham gia có tỷ lệ góp vốn >=50%:

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

▪ Dự án Cụm công nghiệp Hòa Bình - Long An, quy mô 125 ha, tỷ lệ tham gia HBC 80,78%. Đây là dự án có nhiều điều kiện thuận lợi, ngay trục đại lộ Sài Gòn-Trung Lương, cách TP.HCM 35km. Thời gian của dự án là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư số 50121000065 ngày 10/9/2008.

Đến nay các bên tham gia dự án đã góp đủ vốn theo điều lệ 114 tỷ đồng, trong đó HBC góp 80,78% tương đương 92,09 tỷ đồng VĐL.

+ 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 Hòa Bình 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 Hòa Bình trên phần diện tích 5ha (phần diện tích đã hoàn tất việc giải toả, đền bù).

+ Đến nay hoàn thành 50% hạ tầng khu tái định cư, cấp số đợt 1 được 106 ha.

+ Hướng tới: Triển khai việc chuyền nhượng 38,86 tỷ VĐL với giá 1,2 lần (tương đương 46,63 tỷ đồng) cho Công ty CP Long Hậu và cùng đối tác đẩy nhanh tiến độ triển khai, đưa vào khai thác một phần dự án vào cuối năm 2011 từ nguồn vốn tự cân đối và vốn vay. Hai bên thống nhất sau khi chuyền nhượng sẽ tăng vốn điều lệ từ 114 tỷ lên 150 tỷ và sẽ không tăng vốn cho đến khi kết thúc dự án.

- Dự án Khu dân cư Long Thới, Nhà Bè, diện tích khu đất 29.698 m², diện tích đất thực hiện dự án 15.000 m², diện tích sàn xây dựng 75.000 m², gồm 1.000 căn hộ, tỉ lệ tham gia HBC 100%. Dự án này đã được duyệt chương trình nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, đã được UBND Huyện Nhà Bè chấp thuận phê duyệt chỉ tiêu quy hoạch, và đang trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500. Giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2010 là 57,8 tỷ đồng.

Hướng tới: Tìm đối tác hợp tác và sớm triển khai dự án.

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

- Dự án Khu đất Thạnh Xuân, Quận 12, diện tích khu đất 10.278 m², tỉ lệ tham gia HBC 100%. Đến nay đã thanh toán xong tiền đất, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2010 là 20,9 tỷ đồng. Hướng tới: Triển khai tiếp các thủ tục pháp lý, tìm đối tác chuyên nhượng.
- Dự án Khu nghỉ dưỡng Lăng Cô - Thừa Thiên Huế, diện tích toàn khu 78.988 m², 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 31/12/2010 là 5,1 tỷ đồng. Hướng tới: Đang xúc tiến chuyên nhượng dự án, hoàn tất trong năm 2011.
- 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 31/12/2010 là 15,6 tỷ đồng.

Hướng tới: Hòa Bình đã chuyển trả dự án Khu du lịch ven đầm Ô Loan. Tiếp tục đầu tư hoàn thành sờm cầu An Hải để đưa vào khai thác. Đồng thời làm việc với Tỉnh Phú Yên cho phép HBC chuyên giao vốn dự án cầu An Hải cho Tỉnh từ hình thức BOT sang BT. Đối với Dự án Rừng Dương - Thành Lầu, Công ty sẽ nghiên cứu phương án đầu tư thích hợp.

- Dự án Khu đất Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, diện tích khu đất 8.518 m², tỉ lệ tham gia HBC 100%. Đến nay đã thanh toán xong tiền đất, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2010 là 9,4 tỷ đồng.

Hướng tới: Lập thủ tục xin phép đầu tư xây dựng nhà ở, hoặc chuyên nhượng khi có cơ hội thuận lợi.

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

4.2.1 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 m², diện tích sàn xây dựng 97.000 m², gồm 18 tầng, 736 căn hộ, tỉ lệ tham gia HBC 16,67% (HBC giảm tỉ lệ tham gia dự án này từ 39% xuống còn 16,67%), Công ty giấy Vĩnh Tiến 63,33%, Chip Eng Seng (Singapore) 20,0%.

Đến nay đã có giấy phép xây dựng, hoàn thành cọc ép block 1&2, xong phần khung nhà mẫu và đang hoàn thiện nội thất, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2010 là 22,8 tỷ đồng.

Hướng tới: Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, để đưa dự án đi vào khai thác vào tháng 8/2011.

- Dự án Khu căn hộ cao cấp Thảo Điền (Ascent), TP.HCM, diện tích khu đất 7.136 m², diện tích sàn xây dựng 47.102 m², gồm 280 căn hộ, tỉ lệ tham gia theo thỏa thuận của HBC 10%, Chip Eng Seng 90%.

Đến nay dự án đã hoàn thành phần móng, hầm đang tiến hành xây dựng phần thân. Nhà mẫu đã hoàn thiện đang chọn thời điểm để công bố dự án.

Hướng tới: HBC chưa góp vốn đầu tư cho dự án này tuy nhiên vẫn tiến hành cùng đối tác đánh giá lại dự án và điều chỉnh tỷ lệ tham gia thích hợp.

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

- Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP.HCM, diện tích đất 10.502 m², diện tích sàn xây dựng 57.000 m², 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 Qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, và thiết kế cơ sở, đã ép cọc thử; giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2010 là 10,7 tỷ đồng.

Hướng tới: Hạ tầng hiện nay đã được cải thiện nhiều. HBC duy trì tỷ lệ góp vốn. Trong năm 2011 chưa góp vốn thêm.

- Dự án Khu dân cư Phước Kiềng - Nhà Bè, TP.HCM, diện tích khu đất 11.799 m², diện tích đất thực hiện dự án 5.722 m², diện tích sàn xây dựng 28.633 m², tỉ lệ tham gia HBC 10%, Công ty Phước Kiềng 20%, Chip Eng Seng 70%. Đến nay đã thanh toán đợt 1 tiền đất; tuy nhiên, do tình hình khó khăn nên hiện đang thương lượng lại giá đất để có phương án đầu tư thích hợp. Giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2010 là 4,1 tỷ đồng.

Hướng tới: Chưa triển khai trong năm nhưng vẫn duy trì đầu tư vì số vốn không lớn, cơ hội tiềm năng lớn trong tương lai.

- Dự án Khu chung cư cao tầng tại xã Phước Lộc Thọ, huyện Nhà Bè, TP.HCM, diện tích khu vực 44.404 m², tỉ lệ tham gia HBC 47,94 %. Đến nay đã thanh toán xong tiền đất, giá trị HBC đã đầu tư đến 31/12/2010 là 50,5 tỷ đồng. Đã được UBND huyện Nhà Bè chấp thuận chủ trương đầu tư phát triển khu dân cư.

Hướng tới: Tiếp tục lập thủ tục xây dựng khu dân cư theo hướng chuyển đổi cơ cấu sản phẩm cho nhà thấp tầng biệt thự nhỏ.

4.3. Các dự án HBC đã chuyển nhượng trong năm:

- Dự án Khu phức hợp - khách sạn The Lighthouse - Nha Trang. Hoàn tất việc chuyển nhượng 100% vốn đầu tư 29,29 tỷ cho PVFC thu về 36,9 tỷ.
- Dự án Trồng rừng Đák Lăk. Hoàn tất việc chuyển nhượng 100% vốn đầu tư 1,03 tỷ, thu về 1,03 tỷ.

ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT:

- 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. 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 đợt 2 năm 2010 bằng tiền mặt 5%.

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết.

5. Phương hướng từ năm 2012 đến năm 2014.

Đvt: tỷ đồng

Chi tiêu	Năm 2011(*)	Năm 2012	% tăng so 2011	Năm 2013	% tăng so 2012	Năm 2014	% tăng so 2013
Doanh thu	2500	3200	28	4000	25	5000	25
Lợi nhuận sau thuế	150	192	28	240	25	300	25
Cổ tức (%)	30	30		30		30	

(*)Ghi chú: Kế hoạch doanh thu/lợi nhuận 2011 sẽ được điều chỉnh phù hợp nếu phát hành thành công 6 triệu cổ phiếu cho cổ đông chiến lược trong năm nay.

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết.

6. Phát hành Quyền mua cổ phiếu cho CBCNV:

Nhằm thực hiện chính sách thu hút, trọng dụng nhân tài; Năm 2011 Công ty phát hành 400.000 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 01/01/2011 với điều kiện CBCNV làm việc cho công ty liên tục trong 3 năm và không bị kỷ luật.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 29/04/2008, Năm 2011 Công ty phát hành 160.000 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 01/01/2008 đến 31/12/2010.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chọn lựa, lập danh sách CBCNV thực hiện chính sách này và niêm yết số cổ phiếu này tại Sở GDCK TP.HCM.

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết.

7. Phát hành 6 triệu cổ phiếu:

Ngày 26/01/2011, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản thông qua phương án phát hành 06 triệu cổ phiếu cho cổ đông chiến lược với giá 37.800 đồng, tương đương 1,15 lần giá trị sở sách trên 01 cổ phiếu sau khi pha loãng tạm ứng cổ tức đợt I/2010.

Do tình hình chung của thị trường chứng khoán đã phát triển theo chiều hướng bất lợi, Hội đồng Quản trị xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông điều chỉnh giá chào bán không thấp hơn 32.800 đồng/cp (tương đương giá trị sở sách tại thời điểm 31/12/2010 sau khi đã điều chỉnh pha loãng 25% do việc chia cổ tức bằng cổ phiếu).

III. Thông qua việc Ông Lê Viết Hải là chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc điều hành.

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 4 năm 2011
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ


Lê Viết Hải