



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC

**HOÀNG QUÂN**<sup>®</sup>

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI



Địa chỉ: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P.11, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08-3 9913 808 - Fax: 08-3 844 9490 - Website: www.hoangquan.com.vn

TP. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2015

## **BIÊN BẢN**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC**

### **HOÀNG QUÂN**

#### **I/ THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM**

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 của Công ty cổ phần Tư Vấn – Thương Mại – Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân (HQC) được tổ chức vào lúc 8h30 ngày 28 tháng 03 năm 2015 tại Trung tâm Hội nghị White Palace, 194 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Q.Phú Nhuận, TP.Hồ Chí Minh.

#### **II/ THÀNH PHẦN THAM DỰ**

Đại hội có sự góp mặt của **494** cổ đông đại diện cho **158.521.146** cổ phần chiếm **79,26%** tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị công ty và Ban kiểm soát Công ty đã có mặt đông đủ tại đại hội:

- **Thành viên HĐQT Công ty:**

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| - Ông Trương Anh Tuấn       | - Chủ tịch HĐQT     |
| - Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | - Phó Chủ tịch HĐQT |
| - Ông Lê Đình Viên          | - Thành viên HĐQT   |
| - Ông Trương Đức Hiếu       | - Thành viên HĐQT   |
| - Ông Trương Thái Sơn       | - Thành viên HĐQT   |
| - Ông Lê Trọng Ngọc         | - Thành viên HĐQT   |
| - Ông Lê Thành Nam          | - Thành viên HĐQT   |

- **Ban kiểm soát:**

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| - Ông Nguyễn Thành Văn | - Trưởng Ban kiểm soát |
| - Ông Lê Quốc Dũng     | - Thành viên BKS       |
| - Bà Mai Hoàng Yến     | - Thành viên BKS       |

#### **III/ CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI**

##### **1. Kiểm tra tư cách đại biểu:**

Thay mặt Ban kiểm tra tư cách đại biểu, Ông Nguyễn Thành Văn báo cáo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tham dự đại hội như sau:

Tính đến 09 giờ ngày 28/03/2015 có **494** cổ đông tham dự và cổ đông ủy quyền, đại diện sở hữu cho **158.521.146** cổ phần, chiếm tỷ lệ **79,26%** Vốn điều lệ Công ty.

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đủ điều kiện tiến hành.

## **2. Quy chế làm việc, chương trình làm việc:**

Đại hội đã biểu quyết thông qua Quy chế làm việc và chương trình làm việc của Đại hội (11 nội dung) với tỷ lệ 100%.

## **3. Chủ tọa đoàn và thư ký đại hội:**

Đại hội đã biểu quyết với tỷ lệ 100% tán thành thông qua danh sách Chủ tọa đoàn để điều hành Đại hội gồm các nhân sự sau:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| - Ông Trương Anh Tuấn       | - Chủ tịch HĐQT là Chủ tọa   |
| - Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | - Phó Chủ tịch HĐQT  |
| - Ông Lê Hùng               | - Phó TGD Công ty  |
| - Ông Phạm Minh             | - Phó TGD Công ty  |
| - Bà Trần Thị Thanh Như     | - Kế toán trưởng, đồng thời là người được ủy quyền công bố thông tin |

Đại hội đã biểu quyết với tỷ lệ 100% nhất trí thông qua danh sách Ban Thư ký Đại hội gồm:

- Ông Nguyễn Trùng Khánh
- Bà Nguyễn thị Mai Loan
- Bà Phạm thị Thanh Ngà

Đại hội đã biểu quyết với tỷ lệ 100% nhất trí thông qua danh sách Ban kiểm phiếu Đại hội gồm:

- Ông Lưu Quang Phú
- Ông Nguyễn Long Triều
- Ông Nguyễn Xuân Sơn

## **IV/ NỘI DUNG CỦA ĐẠI HỘI**

### **1. Đại hội đã tiến hành trình bày, thảo luận và biểu quyết các nội dung sau:**

- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2014 và định hướng năm 2015
- Báo cáo hoạt động của Ban Tổng giám đốc năm 2014 và định hướng năm 2015
- Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2014
- Bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2015 – 2019
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014

- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2014
- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát
- Lựa chọn công ty cung cấp dịch vụ kiểm toán trong năm 2015
- Phương án tăng vốn điều lệ Công ty
- Bổ sung sửa đổi quy chế Công ty
- Việc Chủ tịch Hội đồng quản trị đồng thời là Tổng giám đốc Công ty
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015

**2. Ghi nhận ý kiến thảo luận của các Cổ đông tại Đại hội:**

Đại hội đã lắng nghe, tiếp thu và giải trình ý kiến quý báu của Quý cổ đông đóng góp tại Đại hội như sau:

STT	Ý kiến cổ đông	Đoàn chủ tọa trả lời
1	Doanh thu và lợi nhuận kế hoạch 2015 tăng hơn 10 lần so với năm 2014, HĐQT đưa ra như vậy có quá lạc quan không?	<p>TS. Trương Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT thay mặt Đoàn chủ tọa giải đáp ý kiến:</p> <p>Năm 2015 HQC sẽ tung ra hàng loạt dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh thành lân cận. Về kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2015, theo ông Tuấn, năm nay HQC khác các năm trước là các dự án của HQC sắp hoàn thành có thể ghi nhận doanh thu lợi nhuận như HQC Plaza, HQC Hóc Môn, HQC Royal Tower... cộng lại đã ở mức khoảng 3,000 tỷ đồng. Ngoài ra nếu được cổ đông thông qua kế hoạch phát hành thêm để hoán đổi thì HQC tăng tỷ lệ sở hữu tại 4 công ty trong chương trình hoán đổi cổ phiếu có thể giúp HQC hợp nhất BCTC của 4 công ty này và việc kết chuyển doanh thu từ các công ty liên kết này sẽ mang về khoảng 1.500 tỷ đồng.</p> <p>Theo đó, doanh thu HQC năm 2015 có thể đạt 4,000 tỷ đồng, lợi nhuận tương ứng 400 tỷ đồng. Vì vậy kế hoạch 2015 là hoàn toàn khả thi.</p>
2	Dự kiến thời gian nào Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn? Giá cổ phiếu trên sàn đang giao dịch dưới 10.000 đồng/CP, vậy việc phát hành liệu có thành công không? Nếu không thành công thì nguồn	<p>TS. Trương Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT thay mặt Đoàn chủ tọa giải đáp ý kiến:</p> <p>Sau khi Đại hội thông qua thì HQC sẽ nộp hồ sơ phát hành, như vậy khoảng tháng 7 hoặc tháng 8 năm nay sẽ thực hiện phát hành cho</p>

	vốn thực hiện các dự án sẽ như thế nào?	<p>cổ đông hiện hữu.</p> <p>Trong suốt 15 năm hoạt động, Hoàng Quân có rất nhiều đối tác chiến lược muốn trở thành cổ đông của HQC. Do đó, nếu phát hành 63 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu không hết thì chắc chắn cũng sẽ được các cổ đông chiến lược mua hết.</p> <p>Đối với việc phát hành 137 triệu CP hoán đổi, 100% các công ty mục tiêu đều đồng ý với phương án này.</p>
3	Xin HĐQT cho biết nguyên nhân cụ thể vì sao hoạt động kinh doanh không tốt? Kế hoạch năm 2015 như vậy có lạc quan không? Năm 2014, tại sao chi phí tăng đột biến trong khi doanh thu lại giảm?	<p>TS. Trương Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT thay mặt Đoàn chủ tọa cho biết:</p> <p>Năm 2014 đúng là HQC chưa đạt được chỉ tiêu nào quá 30% kế hoạch đề ra một phần là do rào cản về các thủ tục hành chính. Lý do là năm 2014 nguồn vốn về để đầu tư vào tháng 9/2014, đồng thời các dự án đã bán được hơn 800 căn nhưng ngân hàng giải ngân khoảng 100 căn vì vậy doanh thu bán hàng ghi nhận trong năm 2014 thấp.</p> <p>Về quản lý chi phí, trong năm 2014, giá trị sản lượng của HQC đạt hơn 1,000 tỷ đồng nhưng vẫn chưa thực hiện ghi nhận hết, trong khi đó chi phí phát sinh vẫn phải thực hiện. HQC chắc chắn rằng công ty đã quản lý chi phí rất tốt để có thể làm nhà ở xã hội mà có lãi. Năm 2015, các dự án của HQC đang trong giai đoạn hoàn thành. Năm nay, quý 1 HQC có thể đạt được lợi nhuận sau thuế tối thiểu 30 tỷ đồng, quý 2, 3 lợi nhuận sau thuế khoảng 70 tỷ đồng/quý; và quý 4 lợi nhuận sau thuế khoảng 150 tỷ đồng.</p>
4	Cổ tức 8% năm 2015 sẽ chi trả vào thời gian nào?	Chủ tọa đoàn trả lời: Cổ tức 8% sẽ được chia sau khi kết thúc niên độ kiểm toán, thông thường vào quý II năm 2016.
5	Tại sao phát hành cổ phiếu để cản trở công nợ năm 2014 làm cho giá trị sổ sách rơi từ 10.000 đồng xuống 8.000 đồng/CP? Tại sao cổ tức 2014	Chủ tọa đoàn trả lời: Việc phát hành CP cản trở công nợ giúp HQC giảm áp lực tài chính và để các công ty đồng hành cùng HQC. Việc giảm giá trị sổ sách của HQC là do các vấn đề khác không phải do phát hành CP cản trở

	<p>còn 1.5%? Việc phát hành hoán đổi năm 2015 tỷ lệ 1:1 có bất lợi cho HQC không?</p>	<p>công nợ. Tại thời điểm cân trừ công nợ xong, lợi nhuận bất động sản của HQC vẫn chưa nhiều nên ảnh hưởng đến nguồn vốn chủ sở hữu.</p> <p>Việc trả cổ tức 1.5% bằng tiền là nhằm để lại nguồn tiền để thực hiện trích lập dự phòng theo các quy định.</p> <p>Về việc hoán đổi cổ phiếu cho 4 công ty đã nêu trong chương trình, giá trị doanh nghiệp đã được kiểm toán, thẩm định giá đầy đủ, giá trị doanh nghiệp sổ sách của họ chắc chắn đạt từ 10.000 đồng/CP trong khi giá trị sổ sách của HQC là 8.600 đồng/CP, do đó việc phát hành chắc chắn có lợi cho HQC. Đối với các công ty liên kết, sẽ thừa hưởng được thương hiệu, công nghệ của HQC và 4 doanh nghiệp nói trên đều đồng ý hoán đổi cổ phiếu tỷ lệ 1:1. Việc hoán đổi cả hai bên đều có lợi. Và người có lợi nhất chính là các cổ đông.</p>
6	<p>Trong bối cảnh có nhiều trường đại học tuyển sinh không đủ chỉ tiêu, vậy kế hoạch tuyển sinh giai đoạn 1 trong năm 2015 của Dự án đại học đồng bằng Sông Cửu Long liệu có khả thi không?</p>	<p>Chủ tọa đoàn trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực tế hiện nay việc tuyển sinh của một số trường (cả trường công lẫn trường tư) khó đạt chỉ tiêu. Thậm chí có một số ngành thực tế xã hội đang có nhu cầu, chỉ tiêu dư thừa nhưng sinh viên lại không đăng ký thi vào, trong khi lại có một số ngành lại vượt chỉ tiêu. Hoàng Quân đầu tư vào dự án Đại học Đồng bằng Sông Cửu Long kết hợp với Khu đô thị là vì lợi ích xã hội, mang lại môi trường, dịch vụ giáo dục đào tạo cho chính khu đô thị, đồng thời đào tạo nguồn nhân lực cho đồng bằng Sông Cửu Long.</li> <li>- Bên cạnh lợi ích xã hội, mô hình trường đại học sẽ gia tăng giá trị và hiệu quả cho bất động sản. Cụ thể, Cần thơ năm 2014 hiếm có đô thị nào thành công như Khu đô thị Đại học Đồng bằng Sông Cửu Long.</li> </ul>
7	<p>Trong báo cáo có đề cập 3 quỹ đầu tư nước ngoài sẽ tham gia vào HQC. Chủ tịch Trương Anh Tuấn có thể chia sẻ thêm được không?</p>	<p>TS. Trương Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT thay mặt Đoàn chủ tọa cho biết:</p> <p>Về việc 3 quỹ đầu tư nước ngoài sẽ tham gia vào HQC, việc tiết lộ 3 quỹ đầu tư nước ngoài là chưa thể. Nhưng 3 quỹ đầu tư nước</p>

08  
18  
PH  
THU  
VỤ  
1  
NG  
V-T

		ngoài có liên quan đến các đối tác của HQC ở thị trường Hoa Kỳ, Nhật, Singapore. Khó khăn hiện tại trong thương lượng với quỹ đầu tư nước ngoài là thị giá cổ phiếu của HQC đang ở mức thấp. Ông Tuấn kỳ vọng quỹ đầu tư nước ngoài và HQC có thể đạt được thỏa thuận, đi đến ký kết trong năm 2015 này
--	--	---

## V/ KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

Trong suốt chương trình, Đại hội đã nghe trình bày, thảo luận, đóng góp tiếp thu ý kiến, tiến hành bầu cử và biểu quyết các vấn đề với kết quả như sau:

### 1. Thông qua kết quả bầu cử

Ông Nguyễn Long Triều thay mặt Ban kiểm phiếu công bố kết quả bầu cử Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Kết quả bầu cử được xác định căn cứ theo Biên bản kiểm phiếu bầu cử. Cụ thể như sau:

#### Kết quả bầu cử Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Số lượng phiếu bầu	Tỷ lệ phiếu bầu
1	<b>Trương Đức Hiếu</b>	105,898,266	76.37%
2	<b>Lê Hùng</b>	107,188,912	77.30%
3	<b>Lê Thành Nam</b>	113,468,978	81.83%
4	<b>Nguyễn Thị Diệu Phương</b>	112,139,128	80.87%
5	<b>Trương Thái Sơn</b>	112,346,678	81.02%
6	<b>Trương Anh Tuấn</b>	294,078,077	212.07%
7	<b>Lê Đình Viên</b>	107,131,390	77.26%

#### Kết quả bầu cử Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Số lượng phiếu bầu	Tỷ lệ phiếu bầu
1	<b>Lê Phùng Nhã Phương</b>	132,723,272	89.68%
2	<b>Nguyễn Thành Văn</b>	167,649,056	113.28%
3	<b>Mai Hoàng Yến</b>	137,186,902	92.69%

❖ Thành viên Hội đồng quản trị trúng cử:

1. Ông Trương Anh Tuấn, đạt **212,07%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội
2. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương, đạt **80,87%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội
3. Ông Trương Đức Hiếu, đạt **76,37%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội
4. Ông Lê Hùng, đạt **77,30%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội
5. Ông Trương Thái Sơn, đạt **81,02%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội
6. Ông Lê Đình Viên, đạt **77,26%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội
7. Ông Lê Thành Nam, đạt **81,83%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội

❖ Thành viên Ban kiểm soát trúng cử:

1. Ông Nguyễn Thành Văn đạt **113,28%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội
2. Bà Lê Phùng Nhã Phương đạt **89,68%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội
3. Bà Mai Hoàng Yến đạt **92,69%** tổng số phiếu bầu tại Đại hội

## 2. Thông qua kết quả biểu quyết nội dung báo cáo và tờ trình

Ông Lưu Quang Phú thay mặt Ban kiểm phiếu công bố kết quả biểu quyết thông qua 11 vấn đề đã được Đoàn chủ tọa trình bày và cổ đông thảo luận, biểu quyết. Kết quả biểu quyết được xác định căn cứ theo Biên bản kiểm phiếu biểu quyết. Cụ thể như sau:

Stt	Vấn đề biểu quyết	Tán thành		Không tán thành		Ý kiến khác	
		Số phiếu	Tỷ lệ phiếu bầu	Số phiếu	Tỷ lệ phiếu bầu	Số phiếu	Tỷ lệ phiếu bầu
1	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2014 và định hướng năm 2015	147,577,832	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
2	Báo cáo của Ban TGD năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015	147,567,832	99.99%	-	0.00%	10,000	0.01%
3	Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2014	147,567,832	99.99%	-	0.00%	10,000	0.01%
4	Tờ trình bầu cử Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2015 - 2019	147,567,752	99.99%	-	0.00%	10,080	0.01%
5	Báo cáo Tài chính năm 2014 đã kiểm toán	147,567,832	99.99%	-	0.00%	10,000	0.01%
6	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2014	147,237,832	99.77%	330,000	0.22%	10,000	0.01%
7	Tờ trình báo cáo chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2014 và đề nghị mức chi trả thù lao năm 2015	147,566,332	99.99%	1,500	0.00%	10,000	0.01%
8	Tờ trình về việc chọn công ty kiểm toán năm 2015	147,567,832	99.99%	-	0.00%	10,000	0.01%
9	Tờ trình kế hoạch tăng vốn điều lệ	147,567,832	99.99%	-	0.00%	10,000	0.01%
10	Tờ trình sửa đổi, bổ sung Quy chế quản trị công ty	147,567,832	99.99%	-	0.00%	10,000	0.01%
11	Tờ trình Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc	147,473,132	99.93%	94,700	0.06%	10,000	0.01%

### 3. Thông qua Nghị quyết Đại hội

Ông Nguyễn Trùng Khánh thay mặt Ban thư ký đã đọc toàn văn Nghị quyết đại hội.

Đại hội đã biểu quyết thông qua Nghị quyết đại hội với tỷ lệ 100%.

Biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 của Công ty cổ phần Tư Vấn – Thương Mại – Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân được lập lúc 12 giờ 25 ngày 28/03/2015.

**TM. BAN THƯ KÝ**

**TRƯỞNG BAN**



**NGUYỄN TRÙNG KHÁNH**

**TM. CHỦ TOẠ ĐOÀN**

**CHỦ TỊCH**



**TS. TRƯƠNG ANH TUẤN**

C. P. H. Q.