

BIÊN BẢN

PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2012 (Ngày 18/04/2013)

I) THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM VÀ THÀNH PHẦN THAM DỰ:

- Địa điểm : Hội trường khách sạn Continental Saigon
(Địa chỉ: 132-134 Đồng Khởi, Quận 1, TP.HCM)
- Thời gian : 08h00 ngày 18/04/2013 (nhằm sáng ngày thứ năm)
- Thành phần : Đại diện cổ đông sở hữu và/hoặc đại diện cổ phần Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (Thuduc House) đến ngày chốt sổ cổ đông tham dự Đại hội là 22/02/2013.

II) THỦ TỤC ĐẠI HỘI:

II.1- Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông tham dự phiên họp Đại hội cổ đông thường niên ngày 18/04/2013:

Tổng số cổ phần có quyền tham dự đại hội là: **37.913.039 cổ phần/ 38.093.086 cổ phần** (180.047 cổ phần còn lại là cổ phiếu quỹ nên không có quyền tham dự và biểu quyết)

Tại thời điểm **09h15** ngày **18/04/2013**: tổng số cổ đông có mặt dự họp là: **174** người, sở hữu và/hoặc đại diện cho **24.854.249** cổ phần, chiếm tỷ lệ **65,56%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

Căn cứ quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ Công ty về điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội cổ đông, số cổ đông cùng cổ phần đại diện và/hoặc sở hữu có mặt tại phiên họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức đã đạt tỷ lệ cần thiết để tiến hành Đại hội (trên 65%) nên phiên họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty là hợp lệ (đính kèm báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông tham dự đại hội của Ban kiểm soát).

II.2- Thông báo đề cử và biểu quyết thông qua danh sách Chủ tọa đoàn và Ban thư ký:

Ban Tổ Chức Đại Hội thực hiện thủ tục thông qua danh sách Chủ tọa đoàn và Ban Thư ký.

Đại hội đã biểu quyết công khai thông qua danh sách do Hội đồng Quản trị đề cử, kết quả như sau:

➤ **Chủ tọa đoàn:**

Thành phần gồm:

- Ông Lê Chí Hiếu
- Chủ tịch Hội Đồng Quản trị kiêm Tổng giám Đốc



- Ông Nguyễn Khắc Sơn - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết đồng ý : 100%
- Tổng số phiếu biểu quyết không đồng ý : 0%

➤ **Ban Thư ký:**

Thành phần gồm:

- Bà Lê Ngọc Xuân - Thư ký HĐQT
- Bà Bùi Thanh Trúc - Cổ Đông

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết đồng ý : 100%
- Tổng số phiếu biểu quyết không đồng ý : 0%

III) NỘI DUNG ĐẠI HỘI:

III.1- Thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội:

Ông Thái Bằng Âu – Thành viên Ban Kiểm soát lên thông qua Quy chế làm việc tại Đại Hội Cổ Đông Thường Niên Năm 2012 (đính kèm Quy chế)

Kết quả biểu quyết của Đại hội:

- Tổng số phiếu biểu quyết đồng ý : 100%
- Tổng số phiếu biểu quyết không đồng ý : 0%

III.2- Thông qua chương trình Đại hội:

Ông Lê Chí Hiếu - Đại diện Chủ tọa đoàn thông qua chương trình Đại hội gồm các nội dung chính sau:

Phần 1:	Chủ tịch HĐQT báo cáo hoạt động của HĐQT trong năm 2012, định hướng hoạt động năm 2013
Phần 2:	Ban Điều Hành báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 & kế hoạch hoạt động năm 2013.
Phần 3:	Ban Kiểm Soát báo cáo thẩm tra tình hình tài chính & hoạt động của Công ty
Phần 4:	Thông qua Tờ trình các nội dung trình xin ý kiến biểu quyết của Đại hội.
Phần 5:	Thảo luận của Cổ đông về các nội dung báo cáo, nội dung Tờ trình.

Phần 6:	Đại hội tiến hành biểu quyết các nội dung trình xin ý kiến Đại hội.
Phần 7:	Công bố kết quả biểu quyết
Phần 8:	Thông qua Nghị quyết Đại hội

Đại hội đã nhất trí biểu quyết thông qua chương trình Đại hội.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết đồng ý : 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không đồng ý : 0%.

III.3- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2012 và chiến lược 2013:

Ông Lê Chí Hiếu – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc thực hiện báo cáo tổng quan các nội dung hoạt động của doanh nghiệp và của HĐQT trong năm qua. Đồng thời đề ra chiến lược kinh doanh, giải pháp thực hiện trong năm 2013.

(Các tài liệu báo cáo đã đưa lên web thuduchouse & gửi trực tiếp cho cho cổ đông trực tiếp đến tham dự Đại Hội).

III.4- Báo cáo tổng kết tình hình SXKD năm 2012 & Kế hoạch kinh doanh năm 2013 của Ban điều hành:

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng – Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám Đốc Công ty thực hiện báo cáo tóm tắt một số điểm chính về nền kinh tế, tình hình hoạt động và kết quả SXKD năm 2012, kế hoạch kinh doanh năm 2013 của Công ty trước Đại Hội

(Các tài liệu báo cáo đã đưa lên web thuduchouse & gửi trực tiếp cho cho cổ đông trực tiếp đến tham dự Đại Hội).

III.5- Báo cáo thẩm tra tình hình tài chính & hoạt động SXKD năm 2012 của Ban Kiểm Soát:

Ông Nguyễn Hưng Long – Trưởng ban Ban Kiểm Soát thay mặt Ban Kiểm Soát báo cáo tình hình kiểm tra tài chính và hoạt động của Công ty trong năm 2012

(Tài liệu báo cáo đã đưa lên web thuduchouse cho cổ đông tham khảo).

IV) THÔNG QUA TỜ TRÌNH CÁC NỘI DUNG XIN Ý KIẾN BIỂU QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012 (Tờ trình số 550/TT-HĐQT ngày 15/04/2013) và Tờ trình bổ sung số 557/TT-HĐQT ngày 17/04/2013):

Ông Nguyễn Khắc Sơn - đại diện Chủ tọa đoàn đọc Tờ trình các nội dung xin ý kiến Đại hội thông qua gồm các vấn đề:

- Nội dung 01 : Thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2012
- Nội dung 02 : Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2012
- Nội dung 03 : Thông qua chỉ tiêu kế hoạch năm 2013
- Nội dung 04 : Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2013
- Nội dung 05 : Thông qua chủ trương bổ sung ngành nghề
- Nội dung 06 : Thông qua tỷ lệ trích lập quỹ lương 2013

- Nội dung 07 : Thông qua nội dung chỉnh sửa Điều lệ
- Nội dung 08 : Thông qua việc thay đổi mệnh giá cổ phiếu (trong Giấy CN ĐKKD) từ 100.000 đồng sang 10.000 đồng
- Nội dung 09 : Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2013
- Nội dung 10 : Thông qua việc Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc.
- Nội dung 11 : Thông qua chủ trương phát hành riêng lẻ cổ phiếu và/ hoặc trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư chiến lược trong và ngoài nước.

V) THẢO LUẬN CỦA CỔ ĐÔNG VỀ CÁC NỘI DUNG BÁO CÁO & CÁC VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN BIỂU QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI:

V.1- Phần phát biểu của các khách mời:

- Ông Lê Chí Hiếu thay mặt chủ tọa đoàn mời Ông Trần Quang Nghị - Phó chủ tịch HĐQT công ty cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức lên đóng góp và chia sẻ ý kiến, nhận định về tình hình hoạt động của công ty và triển vọng trong thời gian tới.
- Ông Lê Chí Hiếu thay mặt chủ tọa đoàn mời Ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh lên đóng góp và chia sẻ ý kiến, nhận định về tình hình thị trường bất động sản và triển vọng thị trường bất động sản trong tương lai.

V.2- Các nội dung thảo luận trong Đại hội:

Ông Lê Chí Hiếu thay mặt chủ tọa đoàn đề nghị Đại Hội đóng góp ý kiến các vấn đề đã nêu trong báo cáo và tờ trình xin ý kiến Đại hội.

Sau đây là ý kiến thảo luận của các cổ đông:

➤ Ý kiến 01: Cổ đông Quý đầu tư Red River Holding (3 vấn đề chính)

1. Trước hết cổ đông bày tỏ sự ngạc nhiên về nội dung tờ trình số 557/TT-HĐQT về việc xin ý kiến phát hành thêm cổ phiếu và/hoặc trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn trong năm 2013, bởi vì nội dung này không được gửi trước cho cổ đông cũng như đăng tải trước trên website.

Và Red River cho rằng việc phát hành tăng vốn như trên sẽ gây pha loãng cho cổ đông rất nhiều. Trong trường hợp công ty cần vốn thì đề nghị phát hành trái phiếu thường hoặc có thể đi vay ngân hàng, không nên phát hành trái phiếu chuyển đổi và/hoặc cổ phiếu.

Mặt khác trong năm qua công ty cũng đã thanh toán nhiều danh mục đầu tư tài chính, do đó trong năm sắp tới để có nguồn tiền cho hoạt động kinh doanh thì công ty cần phải tiếp tục bán các danh mục đầu tư còn lại.

2. Về nội dung xin bổ sung ngành nghề kinh doanh, Red River cho rằng Thuduc House là công ty chuyên về lĩnh vực bất động sản nên trong năm tới công ty cần phải tập trung phát triển lĩnh vực này hơn những ngành nghề khác. Bên cạnh đó công ty cũng chưa có kế hoạch kinh doanh cụ thể, chưa đủ kiến thức và kinh nghiệm để đánh giá và quản lý rủi ro cũng như thiếu nguồn nhân lực để phát triển thêm những ngành nghề mới. Hơn nữa, các cổ đông đầu tư vào Thuduc House với vai trò là một công ty bất động sản chứ không phải một công ty thương mại.

Do đó cổ đông không ủng hộ việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

3. Về kế hoạch kinh doanh năm 2013, Thuduc House dự kiến mức doanh thu rất cao nhưng không trình bày chi tiết cụ thể doanh thu và lợi nhuận riêng theo từng hoạt động. Cổ đông cũng muốn biết tình hình hoạt động kinh doanh của công ty mẹ, của tập đoàn trong quý 1/2013, và kế hoạch bán các khoản đầu tư tài chính.

➤ **Ý kiến 02: Một nhà đầu tư tổ chức khác nêu 3 vấn đề thắc mắc như sau:**

1. Về kế hoạch kinh doanh 2013, công ty đặt ra kế hoạch khá "tham vọng" về doanh thu (rất cao), đề nghị Ban Giám Đốc cho biết chi tiết doanh thu cụ thể của từng mảng hoạt động, đặc biệt là hoạt động kinh doanh hàng nông sản.
2. Về kế hoạch lợi nhuận trong năm 2013, liệu hoạt động kinh doanh bất động sản có mang lại lợi nhuận không? Vì hiện nay công ty đã dùng nhiều biện pháp để thúc đẩy bán hàng (dự án Trường Thọ, Phước Bình...) như giảm giá thông qua hình thức chiết khấu, vậy liệu trong năm 2013 lợi nhuận từ các dự án bất động sản là có hay không?
3. Theo kế hoạch của công ty thì trong năm 2013 công ty cần rất nhiều vốn cho hoạt động đầu tư bất động sản vậy thì việc sử dụng vốn để phát triển kinh doanh lĩnh vực nông sản và chia cổ tức cho cổ đông trong năm nay là có cần thiết hay không?

➤ **Ý kiến 03: Một nhà đầu tư cá nhân nêu ý kiến về việc phát hành cổ phiếu và/hoặc trái phiếu chuyển đổi tăng vốn như sau:**

Cổ đông cho rằng giá phát hành cho cổ đông chiến lược trong phương án là quá thấp (trong nội dung tờ trình là giá phát hành tối thiểu bằng 85% giá trị giao dịch trên thị trường tại thời điểm phát hành. Nhưng hiện nay giá TDH giao dịch chỉ khoảng 11.500đ. Do đó nếu phát hành ở mức giá hiện tại là quá thấp so với giá trị thực của công ty và sẽ gây thiệt hại cho các cổ đông. Lúc trước công ty cũng đã phát hành trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông với giá chuyển đổi vào khoảng 22 ngàn vậy nếu hiện tại phát hành với giá 11.500đ cho cổ đông chiến lược thì rất bất công cho những người đã mua trước đó. Do đó đề xuất giá phát hành tối thiểu phải bằng giá trị sổ sách để giữ giá trị của công ty đồng thời cũng tránh gây pha loãng quá lớn.

Đề xuất một phương án khác, nếu công ty quá cần tiền thì có thể bán bớt dự án để lấy vốn lưu động không nên phát hành cổ phiếu giá rẻ.

➤ **Ý kiến 04: Một quỹ đầu tư nêu 3 ý kiến như sau:**

1. Đánh giá rằng phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi cũng là một phương án khá hợp lý, do để thu hút được nhà đầu tư mua trái phiếu thì cũng cần phải có các điều kiện ưu đãi về lãi suất cũng như giá chuyển đổi sao cho hợp lý với tình hình hiện tại. Bên cạnh đó công ty cần phải làm rõ các chi tiết cụ thể khác trong phương án như thời gian chuyển đổi (được chuyển đổi trong thời hạn 3 năm hay sau 3 năm mới được chuyển đổi?), điều khoản chuyển đổi có bắt buộc hay không?
2. Công ty nên bán bớt các khoản đầu tư tài chính, kể cả các dự án bất động sản chưa cần thiết thì cũng nên chuyển nhượng (có thể chấp nhận chuyển nhượng ở mức giá không cao lắm khi công ty thật sự cần tiền) để công ty có đủ nguồn tiền tập trung phát triển dòng sản phẩm S-Home.

3. Một câu hỏi liên quan đến vấn đề vĩ mô. Năm 2013 được dự báo là thị trường vẫn diễn biến xấu. Vậy công ty có đánh giá hay dự báo về điểm hồi phục của thị trường không, có thể là năm 2014, hay 2015 hay dài hơn? Và nếu dài hơn thì hiện nay công ty có cần phải huy động tiền cho phát triển dự án không hay chỉ cần tập trung cho dòng sản phẩm S-home là đủ?

➤ **Ý kiến 05: Cổ đông Trần Quang Nghị chia sẻ**

Ông Nghị cho rằng hiện nay các công ty bất động sản thực sự rất cần tiền bởi vì đây là thời cơ để mua các dự án tốt với giá rất rẻ. Do đó HĐQT cần có những phân tích sâu hơn để giải thích cho cổ đông về việc sử dụng tiền không phải để giải quyết các nhu cầu ngắn hạn trước mắt mà là để phát triển cho các dự án trong tương lai, thì các cổ đông sẽ sẵn sàng ủng hộ những kế hoạch của công ty

➤ **Ý kiến 06: Cổ đông Lê Nguyễn Đăng Khoa (gửi câu hỏi qua giấy)**

Kế hoạch doanh thu của công ty đến từ hoạt động nào? từ kinh doanh nông sản, bất động sản hay hoạt động nào khác? Mảng hoạt động quản lý chợ chiếm 53% trên doanh thu thuần của công ty trong năm 2012, vậy lợi nhuận gộp từ hoạt động này là bao nhiêu?

➤ **Ý kiến 07: Cổ đông khác có ý kiến như sau:**

Đề nghị công ty công bố chi tiết các số liệu cụ thể về doanh thu của từng mảng hoạt động trong kế hoạch tổng doanh thu của năm 2013 lên website để các cổ đông tiện theo dõi.

Trả lời của chủ tọa đoàn:

➤ **Phản trả lời của ông Nguyễn Khắc Sơn – Thành viên HĐQT kiêm P.TGD**

Về phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi và/hoặc cổ phiếu

Nếu phát hành trái phiếu chuyển đổi (TPCĐ) thì tổng mệnh giá dự kiến là 300 tỷ đồng. Nếu phát hành cổ phiếu thì tổng vốn huy động dự kiến là 300 tỷ đồng. Có thể phát hành toàn bộ 300 tỷ bằng TPCĐ hoặc cổ phiếu, hoặc phát hành một phần là cổ phiếu và một phần là TPCĐ miễn bảo đảm tổng vốn huy động là 300 tỷ đồng.

Hiện nay lãi suất đi vay của các doanh nghiệp bất động sản vẫn khá cao, thông thường là 15% - 16%/năm, và khi đi vay phải có tài sản thế chấp kèm theo nhiều điều kiện khắt khe khác. Trong khi đó công ty đang có hàng loạt dự án cần phát triển trong năm 2013 và cho tương lai với nhu cầu vốn rất lớn, bao gồm cả việc phát triển thêm quỹ đất cho công ty. Do đó việc phát hành thêm là cần thiết.

Giải thích một số nội dung chi tiết về phương án trong tờ trình như sau:

- ***"Thời gian chuyển đổi: 3 năm"*** (sau 3 năm mới được phép chuyển đổi)
- ***"Lãi suất tối đa bằng 150% lãi suất cơ bản"***. Hiện nay lãi suất cơ bản là 8,5% và dự kiến sẽ tiếp tục giảm có thể về khoảng 5%-6%/năm, do đó lãi suất trái phiếu chỉ vào khoảng 7,5% - 9%/năm. Nhưng thực tế ban điều hành sẽ cố gắng đàm phán để phát hành ở mức lãi suất thấp hơn chỉ vào khoảng 7% - 8%/năm và chỉ bằng một nửa so với lãi suất đi vay trên thị trường.
- ***"Giá chuyển đổi: tối thiểu bằng 85% giá trị giao dịch trên thị trường tại thời điểm chuyển đổi"***.

Hiện nay mức giá giao dịch trên thị trường của TDH chỉ vào khoảng 11.500 đ. Nhưng với tư cách là HĐQT chúng tôi luôn đặt mục tiêu bảo đảm lợi ích của cổ đông lên hàng đầu, do đó chắc chắn công ty không phát hành TPCĐ tại mức giá chuyển đổi chỉ bằng 85% của giá 11.500đ. Công ty dự kiến là trong thời gian tới giá cổ phiếu sẽ thay đổi và giá chuyển đổi trái phiếu sẽ cao hơn giá hiện tại nhiều nên HĐQT mới trình phương án như trên và chúng tôi cam kết không phát hành ở mức giá thấp như hiện nay.

- Đối với phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, ***“giá phát hành không được thấp hơn giá giao dịch trên thị trường tại thời điểm phát hành”***.

Tương tự như trên công ty sẽ không phát hành ở mức giá quá thấp.

Mặt khác để phương án được thông qua và thực hiện thủ tục phát hành ít nhất công ty phải mất từ 3 – 6 tháng, lúc đó thị trường đã có nhiều biến động, giá cổ phiếu có thể tăng lên nhiều. Nếu giá thị trường tại thời điểm đó vẫn ở mức giá 11.000 đ – 12.000 đ như hiện nay công ty sẽ tìm đối tác chiến lược để thỏa thuận chào bán với mức giá ít nhất bằng 150% - 180% so với giá trên.

Về ý kiến một cổ đông đề nghị phát hành ở mức giá bằng giá trị sổ sách, bản thân HĐQT cũng rất mong muốn tuy nhiên trong điều kiện tình hình thị trường không thuận lợi như hiện nay thì mức giá đó là quá cao và không thu hút được nhà đầu tư. HĐQT sẽ đàm phán để nâng giá phát hành tốt nhất có thể nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông nhưng rất khó để đạt được mức giá 35.000 đ

➤ Phản trả lời của ông Lê Chí Hiếu – Chủ tịch HĐQT kiêm P.TGD

1. Về kế hoạch phát hành tăng vốn:

Mục tiêu trong năm 2013 là công ty phải chủ động được nguồn vốn. Và giải pháp đề ra là sẽ thoái vốn các danh mục đầu tư tài chính khi có lời và đủ điều kiện, cụ thể như cổ phiếu OCB, tài chính dệt may....Thậm chí công ty cũng đang mời gọi các đối tác nước ngoài cùng tham gia vào các dự án, có thể bán cổ phần hoặc bán toàn bộ dự án. Tuy nhiên việc thực thi các giải pháp nêu trên vô cùng khó khăn do tình hình thị trường hiện nay không thuận lợi. Chính vì thế HĐQT mới đưa ra giải pháp xin ý kiến cổ đông về việc phát hành riêng lẻ cho các cổ đông trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính mạnh, đây là giải pháp mà công ty có khả năng thực hiện nhất.

Hiện nay Thuduc House cũng đang tiếp cận một vài công ty như: quý Horizon - là tổ chức đã tư vấn phát hành cho Hòa Bình rất thành công vừa qua. Horizon cũng hứa tìm kiếm đối tác chiến lược cho Thuduc House trong đợt phát hành lần này. Và dĩ nhiên điều kiện của đợt phát hành là phải đảm bảo tối đa lợi ích cho cổ đông, còn những nội dung nêu trong tờ trình chỉ là phương án tối thiểu để xin ý kiến thông qua của cổ đông. Chúng tôi với tư cách là HĐQT luôn hiểu rõ việc phải bảo vệ lợi ích tối đa cho cổ đông cũng đồng thời là bảo vệ lợi ích của chính chúng tôi do đó mong cổ đông an tâm và tin tưởng.

Mặt khác nếu công ty huy động được nguồn vốn lớn công ty sẽ ổn định và phát triển rất vững mạnh trong thời gian tới, đồng thời chủ động được trong hoạt động kinh doanh mà không bị phụ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay ngân hàng. Công ty sẽ tiết giảm được chi phí lãi vay rất nhiều trong tình hình tài chính khó khăn như hiện nay và nâng cao tỷ suất lợi nhuận của mình. Đây chính là phương án cần thiết giúp công ty chủ động được nguồn vốn lớn. Trong khi đó hiện nay công ty có hơn mười dự án đang cần vốn để tiến hành, có những dự án nếu không thực hiện kịp tiến độ cuối năm nay sẽ bị thu hồi (ví dụ Tocontap). Vì thế việc phát triển các dự án này không chỉ cho hiện tại mà còn là cho sự phát triển lâu dài của công ty trong tương lai, do đó hy vọng

quý cổ đông cân nhắc và hỗ trợ thông qua phương án giúp công ty chủ động được nguồn vốn để phát triển.

2. Giải trình chi tiết về thanh toán các khoản đầu tư tài chính

Như đã nói ở trên, sẽ thực hiện thanh toán ngay các khoản đầu tư khi có cơ hội thích hợp và có lợi nhuận, có thể là OCB, tài chính dệt may, hoặc một số danh mục khác....nhưng rất khó để nói cụ thể là cổ phiếu nào do phải phụ thuộc vào tình hình, nên công ty không thể chi tiết hóa cụ thể từng danh mục vì rất khó thực hiện mà sẽ chờ đợi thời cơ và tìm được đối tác phù hợp là sẽ thanh toán ngay.

Tương tự đối với các dự án đầu tư cũng vậy, công ty đang kêu gọi đối tác để chào bán cổ phần hoặc bán hẳn như các dự án Phúc Thịnh Đức, Khách sạn La Sapinette, và các dự án khác....khi có cơ hội tốt và mức giá phù hợp sẽ thực hiện chuyển giao ngay. Do đó mong quý cổ đông tin tưởng và ủy quyền cho HĐQT trong việc nghiên cứu, xem xét và quyết định thoái vốn theo từng thời điểm phù hợp.

➤ Phản trả lời của ông Quan Minh Tuấn – kế toán trưởng của công ty

Giải trình chi tiết về kế hoạch doanh thu cụ thể trong năm 2013

Theo kế hoạch năm 2013 đã được HĐQT thông qua bao cụ thể như sau:

❖ **Tổng doanh thu hợp nhất năm 2013 là 685 tỷ đồng, trong đó:**

- Doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh là: 615 tỷ đồng
- Doanh thu hoạt động tài chính là: 65 tỷ đồng
- Doanh thu khác là: 5 tỷ đồng

Mặt khác, xét theo đóng góp của công ty mẹ và các công ty con trong tổng doanh thu hợp nhất thì doanh thu riêng của công ty mẹ là 550 tỷ đồng, và doanh thu ghi nhận từ các công ty con là 135 tỷ đồng, cụ thể:

- Doanh thu từ công ty Quản lý chợ: 100 tỷ đồng
- Doanh thu từ các công ty con lại: 35 tỷ đồng

❖ **Kế hoạch tổng doanh thu 2013 của công ty mẹ là 550 tỷ đồng, bao gồm:**

- Doanh thu từ hoạt động xây dựng và kinh doanh địa ốc là: 330 tỷ đồng
- Doanh thu từ kinh doanh nông sản và xuất nhập khẩu là: 150 tỷ đồng
- Doanh thu tài chính là: 65 tỷ đồng
- Doanh thu khác là: 5 tỷ đồng

❖ **Trong doanh thu kinh doanh địa ốc 330 tỷ đồng của công ty mẹ, Thuduc House phấn đấu đạt các kế hoạch như sau:**

- Tiêu thụ hết 100 căn hộ tồn kho của chung cư Trường Thọ: **100 tỷ đồng**
- Tiêu thụ hết các nền dự án Phước Long Spring Town giai đoạn 1: **50 tỷ đồng**
- Tiêu thụ hết 20 căn hộ tồn kho của chung cư Phước Bình: **42 tỷ đồng**
- Tiêu thụ hết 90 nền còn tồn kho của dự án Bến Lức Long An: **62 tỷ đồng**
- Ghi nhận một phần doanh thu hoạt động xây dựng thi công đường Thủ Thừa tỉnh Long An bằng hình thức BT (liên kết với PPI thực hiện): **30 tỷ đồng**

❖ **Trong doanh thu hoạt động tài chính 65 tỷ đồng, bao gồm:**

- Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty đầu tư, LD, LK: **40 tỷ đồng**

- Thoái vốn danh mục đầu tư tài chính: **25 tỷ đồng**

Kết luận nội dung thảo luận:

Ông Lê Chí Hiếu nhận thấy rằng nội dung xin ý kiến về việc phát hành TPCĐ và/hoặc cổ phiếu riêng lẻ còn nhiều ý kiến băn khoăn từ cổ đông và chưa thể thống nhất do đó công ty sẽ gác nội dung này lại và không tiến hành biểu quyết xin ý kiến trong đại hội hôm nay. Sau khi công ty nghiên cứu lại phương án khả thi và tìm được các đối tác cụ thể, cũng như giá phát hành cụ thể công ty sẽ tiến hành trình xin ý kiến đại hội thông qua hình thức bằng văn bản hoặc tổ chức đại hội cổ đông bất thường.

Còn về mảng hoạt động kinh doanh nông sản chỉ là hoạt động phụ trợ, công ty vẫn sẽ tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản là chính. Kinh doanh nông sản lợi nhuận khá thấp chỉ vào khoảng 1% - 2%, chủ yếu của hoạt động này là nhằm tạo doanh thu cho công ty và là một trong những phương thức tạo vốn cho công ty.

Về việc tìm nguồn vốn phục vụ cho nhu cầu phát triển dự án bất động sản trong năm tới công ty sẽ tiến hành nhiều phương thức như: vay ngân hàng, tìm mọi cách thanh toán các khoản đầu tư tài chính, kêu gọi các đối tác tham gia hoặc chuyển nhượng các dự án....

Riêng mảng kinh doanh nông sản, Thuduc House phát triển dựa trên nền tảng của chợ đầu mối nông sản có nguồn hàng lớn và thường xuyên. Thời gian qua đã thử nghiệm thành công, nhưng đây cũng chỉ là mảng kinh doanh phụ do đó cũng mong quý cổ đông ủng hộ thông qua hoạt động này.

Ông Lê Chí Hiếu thay mặt chủ tọa đoàn tiếp thu các ý kiến còn lại của cổ đông và cho biết Công ty sẽ tổng hợp bổ sung các ý kiến đóng góp của cổ đông nhằm thực hiện hiệu quả kế hoạch SXKD và đem lại lợi ích cho cổ đông.

Đối với các ý kiến khác chưa đủ thời gian trả lời trực tiếp tại Đại hội, đề nghị cổ đông liên hệ đặt câu hỏi tại địa chỉ web Công ty: thuduchouse.com để được trả lời.

VI) BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG XIN Ý KIẾN ĐẠI HỘI:

VI.1- Cập nhật bổ sung thành phần đại biểu tham dự:

- Ông Nguyễn Hưng Long – Đại diện Ban Kiểm Soát – báo cáo kiểm tra tư cách đại biểu tham dự, điều chỉnh thành phần tham dự (cập nhật bổ sung):
- Tại thời điểm **11h30** ngày **18/04/2013** trước khi thực hiện biểu quyết : tổng số cổ đông có mặt dự họp là: **191 người**, sở hữu và/hoặc đại diện cho **24.939.103 cổ phần**, chiếm tỷ lệ **65,78%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

VI.2- Thông qua Ban kiểm phiếu:

Ông Nguyễn Khắc Sơn giới thiệu và đề cử Ban kiểm phiếu thực hiện công tác kiểm tra kết quả biểu quyết các vấn đề xin ý kiến Đại hội gồm:

- | | |
|---|--------------|
| - Ông Trần Quang Nường (P. Tổng giám đốc thường trực) | - Trưởng ban |
| - Ông Nguyễn Hưng Long (Trưởng ban Ban Kiểm Soát) | - Thành viên |
| - Ông Nguyễn Văn Tuyển (cổ đông) | - Thành viên |
| - Ông Trương Công Tuấn (cổ đông) | - Thành viên |

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết đồng ý : 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không đồng ý : 0%.

VI.3- Tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung xin ý kiến Đại hội:

- Căn cứ tờ trình số 550/TT-HĐQT ngày 15/04/2013;
- Căn cứ tờ trình số 557/TT-HĐQT ngày 17/04/2013;
- Căn cứ kết quả tổng hợp kết quả biểu quyết do Ban Kiểm phiếu thực hiện.

Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức đã biểu quyết công khai thông qua các nội dung trình Đại Hội, kết quả như sau:

Nội dung 01: Báo cáo kết quả SXKD năm 2012:

- | | | | |
|--|---|---------------------|-----------------|
| - Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ | : | 24.939.103 cổ phiếu | |
| - Số phiếu tán thành | : | 24.939.103 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 100% |
| - Số phiếu không tán thành | : | 0 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 0% |
| - Số phiếu không ý kiến | : | 0 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 0% |

Nội dung 02: Đối với Phương án phân phối lợi nhuận năm 2012:

2.1- Thông qua tỷ lệ trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2012 (10% LN sau thuế)

- | | | | |
|--|---|---------------------|-----------------|
| - Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ | : | 24.939.103 cổ phiếu | |
| - Số phiếu tán thành | : | 24.939.103 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 100% |
| - Số phiếu không tán thành | : | 0 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 0% |
| - Số phiếu không ý kiến | : | 0 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 0% |

2.2- Thông qua tỷ lệ trích lập quỹ dự phòng tài chính năm 2012 (0%)

- | | | | |
|--|---|---------------------|-----------------|
| - Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ | : | 24.939.103 cổ phiếu | |
| - Số phiếu tán thành | : | 24.939.103 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 100% |
| - Số phiếu không tán thành | : | 0 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 0% |
| - Số phiếu không ý kiến | : | 0 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 0% |

2.3- Thông qua tỷ lệ chi cổ tức 2012 (0%)

- | | | | |
|--|---|---------------------|-----------------|
| - Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ | : | 24.939.103 cổ phiếu | |
| - Số phiếu tán thành | : | 24.939.103 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 100% |
| - Số phiếu không tán thành | : | 0 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 0% |
| - Số phiếu không ý kiến | : | 0 cổ phiếu | Đạt tỷ lệ: 0% |

2.4- Thông qua tỷ lệ chi thù lao, chi phí hoạt động và thưởng khác cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2012 (2%LN sau thuế)

- | | | | |
|--|---|---------------------|--|
| - Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ | : | 24.939.103 cổ phiếu | |
|--|---|---------------------|--|



- Số phiếu tán thành	:	22.686.118 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 90,97%
- Số phiếu không tán thành	:	2.252.985 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 9,03%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

2.5- Thông qua tỷ lệ chi phí ngoại giao của Ban Giám Đốc trong năm 2012 (2%LN sau thuế)

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	22.686.118 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 90,97%
- Số phiếu không tán thành	:	2.252.985 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 9,03%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

2.6- Thông qua Phần LN còn lại chưa phân phối năm 2012 (bằng LN sau thuế trừ các khoản 2.1-2.5)

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	22.686.118 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 90,97%
- Số phiếu không tán thành	:	2.252.985 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 9,03%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

Nội dung 03: Chỉ tiêu kế hoạch năm 2013:

3.1- Chỉ tiêu kế hoạch hợp nhất năm 2013:

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	22.686.118 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 90,97%
- Số phiếu không tán thành	:	2.252.985 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 9,03%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

3.2- Chỉ tiêu kế hoạch riêng Thuduc House năm 2013:

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	22.686.118 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 90,97%
- Số phiếu không tán thành	:	2.252.985 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 9,03%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

Nội dung 04: Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2013:

4.1- Thông qua tỷ lệ trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2013 (10% LN sau thuế)

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	24.939.103 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 100%

- Số phiếu không tán thành : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%
- Số phiếu không ý kiến : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%

4.2- Thông qua tỷ lệ trích lập quỹ dự phòng tài chính năm 2013 (218.000.000đ)

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ : 24.939.103 cổ phiếu
- Số phiếu tán thành : 24.939.103 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 100%
- Số phiếu không tán thành : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%
- Số phiếu không ý kiến : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%

4.3- Thông qua tỷ lệ chi cổ tức 2013 (tạm dự kiến 10%)

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ : 24.939.103 cổ phiếu
- Số phiếu tán thành : 24.939.103 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 100%
- Số phiếu không tán thành : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%
- Số phiếu không ý kiến : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%

4.4- Thông qua tỷ lệ chi thù lao, chi phí hoạt động và thưởng khác cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2013 (2%LN sau thuế)

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ : 24.939.103 cổ phiếu
- Số phiếu tán thành : 22.686.118 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 90,97%
- Số phiếu không tán thành : 2.252.985 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 9,03%
- Số phiếu không ý kiến : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%

4.5- Thông qua tỷ lệ chi phí ngoại giao của Ban Giám Đốc trong năm 2013 (2%LN sau thuế)

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ : 24.939.103 cổ phiếu
- Số phiếu tán thành : 22.686.118 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 90,97%
- Số phiếu không tán thành : 2.252.985 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 9,03%
- Số phiếu không ý kiến : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%

4.6- Thông qua Phần LN còn lại chưa phân phối năm 2013 (bằng LN sau thuế trừ các khoản 2.1-2.5)

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ : 24.939.103 cổ phiếu
- Số phiếu tán thành : 22.686.118 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 90,97%
- Số phiếu không tán thành : 2.252.985 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 9,03%
- Số phiếu không ý kiến : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%

Nội dung 05: Thông qua chủ trương bổ sung ngành nghề kinh doanh:

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	20.773.065 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 83,30%
- Số phiếu không tán thành	:	4.166.038 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 16,70%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

Nội dung 06: Thông qua tỷ lệ trích lập quỹ lương năm 2013:

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	22.686.118 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 90,97%
- Số phiếu không tán thành	:	2.252.985 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 9,03%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

Nội dung 07: Thông qua việc chỉnh sửa Điều lệ:

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	23.101.050 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 92,63%
- Số phiếu không tán thành	:	1.838.053 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 7,37%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

Nội dung 08: Thông qua việc thay đổi mệnh giá cổ phiếu (trong Giấy CN ĐKKD) từ 100.000 đồng sang 10.000 đồng:

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	24.939.103 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 100%
- Số phiếu không tán thành	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

Nội dung 09: Đối với việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2013:

Đại hội cổ đông nhất trí thông qua việc thay đổi nội dung lựa chọn đơn vị kiểm toán cho báo cáo tài chính công ty mẹ Thuduc House năm 2012 là Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	24.939.103 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 100%
- Số phiếu không tán thành	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%
- Số phiếu không ý kiến	:	0 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 0%

Nội dung 10: Thông qua chủ trương Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc điều hành:

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ	:	24.939.103 cổ phiếu	
- Số phiếu tán thành	:	24.939.103 cổ phiếu	Đạt tỷ lệ: 100%



- Số phiếu không tán thành : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%
- Số phiếu không ý kiến : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%

Nội dung 11: Thông qua chủ trương phát hành riêng lẻ cổ phiếu và/ hoặc trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư chiến lược trong và ngoài nước:

Chủ tọa đoàn đã thống nhất sẽ không trình nội dung này trong đại hội và sau khi có phương án chi tiết cụ thể sẽ tiến hành xin ý kiến bằng văn bản hoặc họp đại hội cổ đông bất thường.

VII) THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI:

Tất cả vấn đề Đại Hội vừa biểu quyết thông qua được ghi nhận trong nghị quyết Đại Hội và Đại hội nhất trí biểu quyết nội dung Nghị quyết:

- Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại ĐHCĐ : 24.939.103 cổ phiếu
- Số phiếu tán thành : 24.939.103 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 100%
- Số phiếu không tán thành : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%
- Số phiếu không ý kiến : 0 cổ phiếu Đạt tỷ lệ: 0%

Kết luận: Với tỷ lệ tán thành là 100%, Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 đã được Đại hội thông qua.

12H20: ĐẠI HỘI BẾ MẠC

Biên bản kết thúc vào lúc 12h20 cùng ngày và được Đại hội nhất trí thông qua.

Đ/D BAN THƯ KÝ



LÊ NGỌC XUÂN

TM. CHỦ TỌA ĐOÀN

Chủ tịch HĐQT




LÊ CHÍ HIẾU

