



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018

BIÊN BẢN HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

- Tên Công ty : Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES)
- Mã Chứng khoán: SGR
- Địa chỉ trụ sở chính : 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0301899038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần 12 ngày 10/07/2017.

2. THỜI GIAN – ĐỊA ĐIỂM - THÀNH PHẦN THAM DỰ

- Thời gian: Khai mạc vào lúc 08 giờ 30 ngày 10 tháng 04 năm 2018
- Địa điểm: Trung tâm Hội Nghị 272 – Số 272 Võ Thị Sáu – Phường 7 – Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh;
- Thành phần tham dự:
 - Ông Phạm Thu – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty;
 - Bà Nguyễn Thị Mai Thanh – Phó Chủ tịch HĐQT;
 - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty;
 - Ban Kiểm soát Công ty;
 - Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (theo danh sách và ký xác nhận tham dự);
 - Ban Lãnh đạo Điều hành Công ty và các Công ty thành viên (Theo thư mời).

3. THỦ TỤC ĐẠI HỘI

3.1 Tuyên bố lý do và khai mạc – giới thiệu thành phần tham dự

Ông Thái Quốc Dương phát biểu tuyên bố lý do và khai mạc Đại hội, giới thiệu thành phần tham dự.

3.2 Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2018 và tuyên bố Đại hội đủ điều kiện tiến hành

Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Việt Hưng – Tổ trưởng tổ kiểm tra tư cách cổ đông công bố báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội và tuyên bố đại hội đủ điều kiện tiến hành:

- Tổng số cổ đông của công ty: 383 cổ đông, đại diện cho 39.599.998 cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số cổ đông có mặt tham dự Đại hội : 97 cổ đông, đại diện cho 37.111.836 cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội tương đương tỷ lệ 93,72%. Trong đó số cổ đông được ủy quyền là 22 cổ đông đại diện cho 5.218.820 cổ phần chiếm 13,18% số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số cổ đông không tham dự Đại hội hoặc ủy quyền không hợp lệ: 286 cổ đông đại diện cho 2.488.153 cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội tương đương tỷ lệ 6,28% số cổ phần có quyền biểu quyết.

Căn cứ quy định của Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và Điều 18 Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã được thông qua tháng 3 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn tổ chức ngày 10/04/2018 đủ điều kiện để tiến hành Đại hội. Các Cổ đông và đại diện ủy quyền có mặt trong Đại hội này có quyền biểu quyết theo số cổ phần sở hữu và đại diện được ủy quyền.

3.3 Thông qua đề cử và biểu quyết danh sách Đoàn Chủ tịch

Ông Thái Quốc Dương thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch và xin ý kiến Đại hội như sau :

1. Ông Phạm Thu – Chủ tịch HĐQT – kiêm Tổng Giám Đốc Công ty – Chủ tịch đoàn.
2. Bà Nguyễn Thị Mai Thanh – Phó Chủ Tịch HĐQT.

Đại hội nhất trí 100% số phiếu biểu quyết danh sách Đoàn Chủ tịch.

3.4 Thông qua đề cử Tổ Thư ký Đại hội

Ông Thái Quốc Dương đề cử danh sách Ban Thư ký gồm 02 người:

1. Ông: Trần Văn Chương;
2. Bà: Trần Thị Vân.

Đại hội nhất trí 100% số phiếu biểu quyết số lượng và danh sách Ban Thư ký.

3.5 Thông qua đề cử Tổ kiểm phiếu Đại hội

Ông Thái Quốc Dương đề cử danh sách Tổ kiểm phiếu đại hội gồm 04 người:

1. Ông: Nguyễn Việt Hưng;
2. Bà: Trần Tuyết Hạnh;

3. Ông: Phạm Hoài Nam;

4. Ông: Trần Hữu Đức.

Đại hội nhất trí 100% số phiếu biểu quyết số lượng và danh sách Tổ kiểm phiếu.

4. CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI

4.1 Đoàn Chủ tịch thông qua chương trình Đại hội như sau:

- (1) Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2017 và phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.
 - (2) Báo cáo thẩm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 của Ban kiểm soát.
 - (3) Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2017.
 - (4) Tờ trình về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn Điều lệ.
 - (5) Tờ trình Mức thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2018.
 - (6) Tờ trình Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty năm 2018.
 - (7) Tờ trình thông qua Điều lệ mới thay thế Điều lệ hiện hành trên cơ sở Điều lệ mẫu ban hành kèm theo Thông tư 95/2017/TT-BTC.
 - (8) Tờ trình thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty ban hành theo Thông tư 95/2017/TT-BTC.
 - (9) Đoàn chủ tịch xin ý kiến Đại hội về việc không có cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử hoặc ứng cử chức danh Thành viên HĐQT độc lập theo Thông báo ngày 29/3/2018 của HĐQT nên đề nghị HĐQT lựa chọn và giới thiệu để bầu trong đại hội sau;
 - (10) Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung nêu trên;
 - (11) Thông qua Biên bản đại hội.
- 100% số phiếu biểu quyết nhất trí tán thành chương trình, nội dung Đại hội.

4.2 Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại ĐHĐCĐ về từng vấn đề trong nội dung chương trình họp

(1) Diễn biến tại cuộc họp

- a) Ông Đặng Văn Phúc – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD trình bày Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2017 và phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.
- b) Ông Nguyễn Hồng Phát – Trưởng Ban kiểm soát trình bày Báo cáo thẩm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 của Ban kiểm soát.
- c) Ông Phạm Tuấn – Trưởng Phòng KHĐT trình bày các tờ trình về các nội dung xin ý kiến để Đại hội thông qua gồm:
 - (i) Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2017;

3018
CÔNG
CỔ P
ĐỊA
SÀI G
ANH -

- (ii) Tờ trình về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn Điều lệ;
 - (iii) Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2018;
 - (iv) Tờ trình Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty năm 2018.
- d) Bà Nguyễn Thị Mai Thanh xin ý kiến không trình bày hai tờ trình về Điều lệ mới thay thế Điều lệ hiện hành theo quy định và Tờ trình thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Quý cổ đông theo dõi tại tài liệu đính kèm.

(2) *Phản thảo luận:*

➤ **Ý kiến 1:**

- Khu đất 6,7ha tại phường Hiệp Bình Chánh – Thủ Đức hợp tác với Công ty Đất Xanh thì trong đó Saigonres đã có bao nhiêu diện tích đất tại dự án này?
- Dự án An Phú Đông, Quận 12, tại sao diện tích toàn khu đất là 6.924m², tuy nhiên diện tích đất thực hiện dự án chỉ là 4.284m². Vậy phần diện tích đất còn lại ở đâu. Giá bán căn hộ tại dự án?

➤ **Trả lời của đoàn chủ tịch:**

- Toàn bộ diện tích đất tại phường Hiệp Bình Chánh Công ty đã bồi thường xong khoảng 8ha là đất sạch. Riêng dự án hợp tác với Công ty Đất Xanh khoảng 6,7ha trong đó Saigonres chiếm tỷ lệ 25% và Công ty Đất xanh chiếm tỷ lệ 75%.
- Về dự án chung cư An Phú Đông – Quận 12 thì toàn bộ khuôn viên khu đất là 6.900m² được Công ty chuyển nhượng của hộ gia đình, tuy nhiên sau khi trừ phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ kênh rạch và diện tích đất thuộc đường giao thông thì phần diện tích đất còn lại là hơn 4.000 m². Do đó, sau khi thực hiện xong dự án thì sẽ không còn phần diện tích đất nào thuộc dự án.
- Về giá bán tại dự án An Phú Đông, với căn hộ nhà ở xã hội thì giá bán là 14.500.000đ/m² và giá bán nhà ở thương mại là 21.000.000đ/m² đã bao gồm thuế VAT. Đồng thời, HĐQT khuyến khích các quý cổ đông tham gia đầu tư và mua nhà tại dự án với các chính sách được ưu đãi hiện hành.

➤ **Ý kiến 2:**

- Lợi nhuận trong các năm sau có thể duy trì được như năm 2017 và tỷ lệ chia cổ tức dự kiến?
- Công ty có kế hoạch tăng vốn như thế nào trong thời gian tới?

➤ **Trả lời của đoàn chủ tịch:**

- Hiện nay, Công ty đang triển khai thực hiện 8 dự án với toàn bộ diện tích đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng, quỹ đất sạch đáp ứng điều kiện thực hiện Dự án. Đây là một nhân tố quan trọng để Công ty phát triển trong thời gian tới.
- Năm 2016, năm 2017 là những năm Công ty Saigonres đạt được lợi nhuận và tốc độ tăng trưởng cao, là tiền đề cho những năm sắp tới. HĐQT và Ban điều hành

Công ty khẳng định các kế hoạch, chỉ tiêu lợi nhuận đặt ra năm 2018 hoàn toàn có thể đạt được.

- Các nội dung về thời điểm và giá phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã được ghi nhận tại Tài liệu đại hội. Quý Cổ đông vui lòng xem chi tiết để có thông tin.

➤ **Ý kiến 3:**

- Tỷ lệ sở hữu của Saigonres trong các dự án trình bày trong báo cáo của HĐQT như thế nào. Dự kiến thời gian các Dự án này bàn giao và ghi nhận doanh thu?

➤ **Trả lời của đoàn chủ tịch:**

- Trong tất cả 8 dự án Công ty đang triển khai (ngoại trừ dự án liên doanh với Công ty Đất Xanh) thì còn lại toàn bộ các dự án Công ty đều sở hữu 100% vốn. Thời gian thực hiện đã được thống nhất trong kế hoạch triển khai của năm.

Cụ thể:

- + Trong tháng 4/2018 sẽ khởi công dự án Saigonres Condotel Vũng Tàu;
- + Trong tháng 6/2018 sẽ khởi công dự án An Phú River View;
- + Trong tháng 8/2018 sẽ khởi công dự án An Phú Residences;
- + và các Dự án khác dự kiến triển khai trong năm 2019.
- Các Dự án của Công ty hiện được triển khai tích cực và đạt được sự tối ưu về nguồn vốn đầu tư. Do đó, quý cổ đông hoàn toàn có thể kỳ vọng sự thành công và doanh thu đạt được từ các dự án này trong thời gian tới.

➤ **Ý kiến 4:** Theo quy định hiện hành, quỹ khen thưởng và phúc lợi được hoạch toán vào chi phí Công ty. Đề nghị HĐQT giải trình Tờ trình phân phối lợi nhuận có trích quỹ?

➤ **Trả lời của đoàn chủ tịch:**

- Theo Điều lệ Công ty hiện hành, mức trích quỹ khen thưởng và phúc lợi, nghỉ mát cho cán bộ nhân viên là 5%. Năm 2015, năm 2016, Công ty không dùng tới số tiền trong quỹ này. Dự kiến trong năm 2018, Công ty sẽ sử dụng phần quỹ này để động viên các cán bộ, nhân viên đã tận tâm công tác và làm việc cho Công ty.
- Các khoản chi khen thưởng và phúc lợi được hoạch toán vào chi phí Công ty là phù hợp với Luật Thuế và Luật kế toán hiện hành. Nên sau năm 2018 HĐQT sẽ xem xét lại mức trích quỹ này.

➤ **Ý kiến 5:** Báo đầu tư chứng khoán có đề nghị HĐQT chia sẻ thông tin về lợi nhuận của các Dự án Công ty đang thực hiện có đạt được tối ưu trong bối cảnh thị trường bất động sản đang đi xuống?

➤ **Trả lời của đoàn chủ tịch:**

- Thị trường bất động sản luôn có những diễn biến bất thường. Tuy nhiên, với những kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản, Công ty luôn chủ động



xây dựng các kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp theo từng giai đoạn. Quý cổ đông và các đối tác hoàn toàn có thể kỳ vọng vào những chỉ tiêu lợi nhuận mà Công ty đã đề ra.

➤ **Ý kiến 6:**

- Đối với Dự án Condotel Vũng Tàu, Công ty có kế hoạch kinh doanh và hợp tác với đơn vị vận hành như thế nào?
- Dự án Gem Premium nằm ở vị trí đắc địa, có nhiều tiềm năng. Tại sao Công ty chỉ liên doanh với mức vốn chiếm tỷ lệ 25%?
- Đối với Dự án Nhà vườn, nước khoáng Văn Lâm – Bình Thuận, Công ty có tiềm năng phát triển khi chưa có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực này hay không?

➤ **Trả lời của đoàn chủ tịch:**

- Dự án Condotel Vũng Tàu có hệ số sử dụng đất cao, việc kinh doanh và phát triển trong thời gian tới luôn được HĐQT và Ban Tổng Giám đốc điều hành tính toán và cân nhắc nhằm khai thác tối đa nguồn lực từ dự án. Với đặc trưng của loại hình Condotel khá khác biệt, thị trường tiêu dùng tại thành phố Vũng Tàu cũng có đặc thù riêng. Do vậy, Công ty sẽ xem xét thuê một Công ty vận hành có năng lực và kinh nghiệm để thực hiện. Tuy nhiên, HĐQT sẽ xem xét trong thời gian tới để có giải pháp hợp lý nhất trong việc đầu tư Dự án.
- Đối với Dự án liên doanh với Công ty Đất xanh, Công ty đã căn cứ vào tình hình thực tế về nguồn lực của mình. Công ty có quỹ đất sạch lớn nhưng nguồn vốn còn hạn chế. Việc thực hiện các Dự án cần có nguồn vốn đối ứng. Chính vì thế, việc tự thực hiện đầu tư hay liên doanh với các đối tác xuất phát từ tình hình của Công ty. Hơn nữa, từ nguồn tài chính này Công ty có thể mua được các quỹ đất khác có lợi ích hơn.
- Đối với Dự án Nhà vườn, nước khoáng Văn Lâm – Bình Thuận, Công ty đã chọn được đối tác có kinh nghiệm trong đầu tư nước khoáng. Hiện nay, UBND tỉnh Bình Thuận đang xem xét cấp giấy phép đầu tư cho Công ty liên doanh. Dự án sẽ tách thành hai dự án nhỏ. Một phần Dự án thực hiện liên doanh, phần còn lại Công ty sẽ đầu tư nhà vườn, khu sinh thái.

Toàn thể Đại hội đã thống nhất cao các nội dung trình bày, giải thích tại Đại hội và không có ý kiến gì khác.

Chủ tịch đoàn thay mặt HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty cảm ơn và tiếp thu các ý kiến đóng góp của các Cổ đông. Đồng thời mong muốn tiếp nhận các ý kiến đóng góp xây dựng của các Cổ đông trong quá trình hoạt động của Công ty.

4.3 Biểu quyết các nội dung đã trình bày tại Đại hội

Chi tiết kết quả biểu quyết như sau:

Stt	Nội dung	Tán thành (%)	Không tán thành (%)	Không có ý kiến (%)
1	Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2017 và phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018	100	0	0
2	Báo cáo thẩm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 của Ban kiểm soát.	100	0	0
3	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2017.	100	0	0
4	Tờ trình về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn Điều lệ.	100	0	0
5	Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát 2018.	100	0	0
6	Tờ trình Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty năm 2018.	100	0	0
7	Tờ trình thông qua Điều lệ mới thay thế Điều lệ hiện hành trên cơ sở Điều lệ mẫu ban hành kèm theo Thông tư 95/2017/TT-BTC.	100	0	0
8	Tờ trình trình thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty ban hành theo Thông tư 95/2017/TT-BTC.	100	0	0

5. CÁC NỘI DUNG ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA THÀNH NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

- 5.1 Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2017 và phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.
- 5.2 Thông qua Báo cáo thẩm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 của Ban kiểm soát.
- 5.3 Thống nhất phương án phân phối lợi nhuận năm 2017.
- 5.4 Thống nhất phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn Điều lệ.
- 5.5 Quyết định mức thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2018.

- 5.6 Đồng ý Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty năm 2018.
- 5.7 Thông qua Điều lệ mới thay thế Điều lệ hiện hành trên cơ sở Điều lệ mẫu ban hành kèm theo Thông tư 95/2017/TT-BTC.
- 5.8 Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty ban hành theo Thông tư 95/2017/TT-BTC.
- 5.9 Tại đại hội lần này do các cổ đông và nhóm cổ đông không đề cử hoặc ứng cử chức danh Thành viên HĐQT độc lập theo Thông báo ngày 29/3/2018 của HĐQT nên Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và giới thiệu để bầu trong Đại hội cổ đông kế tiếp.

6. THÔNG QUA BIÊN BẢN ĐẠI HỘI.

Toàn thể Đại hội nhất trí thông qua Biên bản ĐHĐCĐ Thường niên Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2018.

7. **BẾ MẠC:** Đại hội kết thúc vào lúc 11 giờ 30 cùng ngày.

ĐD. BAN THƯ KÝ



Trần Văn Chương

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH ĐOÀN



Phạm Thu

Số: 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018.

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

- Căn cứ Luật doanh nghiệp được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES);
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2018 tổ chức vào ngày 10/4/2018.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh 2018 với chỉ tiêu chính như sau:

* Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2017:

- | | |
|------------------------|------------------|
| - Tổng mức đầu tư | : 410 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận trước thuế | : 174 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế | : 149,65 tỷ đồng |
| - Cổ tức | : 25 % |

* Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2018:

- | | |
|------------------------|-----------------|
| - Tổng mức đầu tư | : 2.390 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận trước thuế | : 270 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế | : 216 tỷ đồng |
| - Cổ tức | : 25%. |

Điều 2: Thông qua Báo cáo thẩm định của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty năm 2017 (đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP.HCM)

Điều 3: Thống nhất phương án phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

Đvt: VNĐ

DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
- Lợi nhuận sau thuế năm 2017	139.653.381.347
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (5%)	6.982.669.067
- Chi cổ tức năm 2017 là 25% trên VDL	98.999.948.000
+ Chi trả cổ tức bằng tiền mặt 10%	39.599.978.000
+ Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu 15%	59.399.970.000
- Lợi nhuận năm 2017 còn lại sau khi phân phối	33.670.764.280

Thời gian dự kiến thực hiện chi trả cổ tức:

- Đối với cổ tức chi trả bằng tiền: Trong quý 3/2018;
- Đối với cổ tức chi trả bằng cổ phiếu: Sau khi được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các thủ tục cần thiết để chi trả cổ tức theo quy định.

Điều 4: Thống nhất phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án tăng vốn theo Tờ trình “V/v Phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ” ngày 29/03/2018 của Hội đồng Quản trị. (Tờ trình này là một phần không tách rời của Nghị quyết này).

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị triển khai và quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc tăng vốn theo Tờ trình “V/v Phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ”.

Điều 5: Quyết định mức thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý

- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2018 được quy định mức tối thiểu như năm 2017 và không vượt quá 1,5% lợi nhuận sau thuế.
- Mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý các phòng ban đơn vị trực thuộc hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2018 không vượt quá 10% lợi nhuận sau thuế và được hạch toán vào chi phí Công ty.

Điều 6: Đồng ý Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty năm 2018

Điều 7: Thông qua Điều lệ mới thay thế Điều lệ hiện hành trên cơ sở Điều lệ mẫu ban hành theo Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính (Điều lệ tổ chức và hoạt động mới được đính kèm Nghị quyết này)

Điều 8: Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty (Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty được đính kèm Nghị quyết này).

Điều 9: Tại đại hội lần này do các cổ đông và nhóm cổ đông không đề cử hoặc ứng cử chức danh Thành viên HĐQT độc lập theo Thông báo ngày 29/3/2018 của HĐQT nên Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và giới thiệu đề bầu trong Đại hội cổ đông kế tiếp.

Điều 10: Điều khoản thi hành

Nghị quyết này đã được Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2018 nhất trí thông qua và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/4/2018.

Các ông bà Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các cổ đông có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này và tổ chức triển khai thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Chủ Tịch đoàn



Phạm Thu

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2018

TỜ TRÌNH

(V/v: Phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ)

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty kính trình Quý cổ đông thông qua việc “Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ” như sau:

Căn cứ pháp lý:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật Chứng khoán sửa đổi bổ sung số 62/2010/QH ngày 24/11/2010 và văn bản hướng dẫn;
- Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 60/2012/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn;



I. TÓM TẮT PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

Công ty dự kiến phát hành là 15.939.997 cổ phiếu tương đương 40% số lượng cổ phiếu hiện có để tăng vốn điều lệ từ 395.999.890.000 đồng lên 555.399.860.000 đồng.

A. Thông tin cổ phiếu trước phát hành

- | | | |
|--------------------------|-----------------|----------|
| - Vốn điều lệ hiện tại | 395.999.890.000 | đồng |
| - Cổ phiếu đã phát hành | 39.599.989 | cổ phiếu |
| - Cổ phiếu quỹ | 11 | cổ phiếu |
| - Cổ phiếu đang lưu hành | 39.599.978 | cổ phiếu |

B. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm	15.939.997	cổ phiếu
---	------------	----------

Trong đó:

- | | | |
|--|------------|----------|
| - Trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 15% vốn điều lệ | 5.939.997 | cổ phiếu |
| - Phát hành chào bán ra công chúng hoặc riêng lẻ (tương đương 25% vốn điều lệ) | 10.000.000 | cổ phiếu |

C. Số lượng cổ phiếu dự kiến sau phát hành thêm: 55.539.986 cổ phiếu (trong đó có 11 cổ phiếu quỹ)

II. CHI TIẾT PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

1. Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (15%):

- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức theo tỷ lệ 15% vốn điều lệ là: 5.939.997 cổ phiếu.
- Đối tượng được chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định.
- Mỗi cổ đông sở hữu một cổ phiếu sẽ được nhận 0,15 cổ phiếu.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: *Số lượng cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chia cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy và được quy đổi thành tiền mặt theo mệnh giá.*

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để chi trả cổ tức với tỷ lệ thực hiện quyền là 15% (tương đương 100:15), cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 250 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được nhận thêm tương ứng là $(250 \times 15) : 100 = 37,5$ cổ phiếu. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phiếu của cổ đông A được nhận sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 37 cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ 0,5 cổ phiếu hàng thập phân sẽ bị hủy và được quy đổi thành tiền mặt là $0,5 \times 10.000 = 5.000$ đồng.

- Thời gian phát hành dự kiến: Trong năm 2018 sau khi nhận được sự cho phép phát hành của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Nguồn để trả cổ tức bằng cổ phiếu: được lấy từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm phát hành và các nguồn phù hợp khác theo quy định trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán hoặc soát xét của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

2. Phát hành thêm cổ phiếu

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông, không hạn chế chuyển nhượng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu chào bán: Dự kiến 10.000.000 (Mười triệu) cổ phiếu.
- Hình thức phát hành: Chào bán ra công chúng hoặc riêng lẻ.
- Đối tượng: Tổ chức cá nhân nhà đầu tư trong và ngoài nước có tiềm lực về tài chính, kinh nghiệm sản xuất kinh doanh.

- Thời gian dự kiến chào bán: Dự kiến trong năm 2018, sau khi phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2017 và sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
- Giá chào bán: Đại hội đồng cổ công (ĐHĐCĐ) ủy quyền cho HĐQT quyết định chọn mức giá chào bán phù hợp tại thời điểm phát hành.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán:
 - ✚ Giá trị sổ sách tại thời điểm gần nhất (căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán/Soát xét của Công ty).
 - ✚ Giá thị trường: Bình quân giá đóng cửa của cổ phiếu SGR trong 30 phiên gần nhất;
 - ✚ Giá trị sổ sách và giá thị trường của cổ phiếu SGR sẽ có thể pha loãng sau khi Công ty phát hành cổ phiếu trả cổ tức.
- Mức độ pha loãng cổ phiếu sau khi phát hành: Đợt chào bán cổ phiếu có thể làm (i) Pha loãng giá cổ phiếu trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá đóng cửa của cổ phiếu SGR tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (ii) Pha loãng thu nhập trên 1 cổ phiếu (EPS): Chỉ số EPS có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu và lợi nhuận.
- Mục đích chào bán và phương án sử dụng vốn: Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán được sử dụng đầu tư dự án Saigonres Condotel và/hoặc bổ sung vốn cho hoạt động của Công ty. HĐQT ủy quyền cho HĐQT cân đối sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Trong trường hợp chào bán không đạt kỳ vọng như dự kiến, HĐQT sẽ xem xét huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác, điều chỉnh cơ cấu vốn (sử dụng nguồn vốn vay) để thực hiện kế hoạch đầu tư.

III. THÔNG QUA VIỆC ỦY QUYỀN

- Ủy quyền cho HĐQT lập phương án chi tiết, cụ thể phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức và thực hiện công việc sửa đổi bổ sung, giải trình ...theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để thực hiện việc chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu thành công và đúng quy định.
- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc niêm yết bổ sung tại HOSE và lưu ký bổ sung tại VSD số lượng cổ phiếu phát hành trả cổ tức.
- Ủy quyền cho HĐQT lập phương án chi tiết, cụ thể phương án phát hành cổ phiếu phát hành thêm trong số lượng 10 triệu cổ phiếu nêu trên và thực hiện công việc sửa đổi bổ sung, giải trình ...theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để thực hiện việc phát hành thêm thành công theo quy định.
- Ủy quyền cho HĐQT xác định giá bán cổ phiếu phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm phát hành. Ngoài ra nếu phát hành riêng lẻ thì Ủy quyền cho HĐQT sẽ xác định tiêu chí, danh sách các nhà đầu tư, để thực hiện chào bán số cổ phiếu phát hành thêm và nếu có bảo lãnh phát hành thì Ủy quyền cho HĐQT đàm phán, ký kết các hợp đồng bảo lãnh phát hành nhằm phân phối tối đa số cổ phiếu của đợt phát hành này.

- Trường hợp phát hành ra công chúng không thành công thì ủy quyền cho HĐQT chào bán số lượng cổ phiếu còn lại với mức giá không thấp hơn 85% giá trung bình chào bán đợt đầu (có thể chào bán cho cổ đông chiến lược).
- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc niêm yết bổ sung tại HOSE và lưu ký bổ sung tại VSD số lượng cổ phiếu phát hành phát hành thêm khi hoàn tất đợt phát hành.
- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc cần thiết để thay đổi đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi điều lệ Công ty cho từng đợt phát hành liên quan đến vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành việc phát hành;
- Ủy quyền cho HĐQT triển khai phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán theo đúng mục đích chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông, Công ty, tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo ĐHCĐ trong kỳ họp ĐHCĐ gần nhất;
- Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết khác để hoàn thành việc chào bán cổ phiếu theo phương án nêu trên. Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên đây.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông
- Ban TGD, ban KS
- Website Công ty
- VP và P. NV

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Thu