



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG & BẤT ĐỘNG SẢN
THÁI BÌNH DƯƠNG**

31/21 Kha Vạn Cân - P. Hiệp Bình Chánh - Q. Thủ Đức - Tp. Hồ Chí Minh

Tel: 08. 3726 9701 - Fax: 08. 3726 9872

Website: www.ppigroup.com.vn – email: info@ppigroup.com.vn

Số: 01/BB-ĐHĐCĐ.2012

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 5 năm 2012

BIÊN BẢN CUỘC HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

Hôm nay, ngày 28 tháng 5 năm 2012, phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương được tổ chức:

- Bắt đầu từ 9 giờ 00 tại
- Hội trường A2 Nhà khách T78 – số 145 Lý Chính Thắng – P.7 – Quận 3 – Tp.HCM

I. Thành phần tham dự Đại hội:

- Cổ đông sở hữu và đại diện sở hữu cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 11/5/2012.

II. Thủ tục Đại hội:

Phần nghị thức:

- Ông Thái Bình Phương thay mặt Ban tổ chức tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu.
- Ông Nguyễn Hoàng Long thay mặt Ban kiểm tra thành phần cổ đông tham dự Đại hội đọc Biên bản kiểm tra thành phần cổ đông tham dự Đại hội.
Kết quả: Số lượng cổ đông tham dự đại hội là 56 người; sở hữu, đại diện sở hữu và được ủy quyền tổng cộng 10.005.474 cổ phần, chiếm 81,9 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- Ông Nguyễn Ngọc Hân giới thiệu và lấy ý kiến cổ đông thông qua quy chế tổ chức Đại hội.
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
- Ông Thái Bình Phương giới thiệu và lấy ý kiến cổ đông thông qua danh sách Ban chủ tọa, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu.

Ban chủ tọa:

- Ông Phạm Đức Tấn - Chủ tịch HĐQT – kiêm Tổng Giám đốc: Chủ tọa đại hội
- Ông Đặng Văn Phúc – Thành viên HĐQT - kiêm Phó Tổng giám đốc
- Ông Đoàn Đức Vĩnh – Thành viên HĐQT

Ban Thư ký:

- Ông Trần Hùng Nam
- Ông Hà Hữu Khương

Ban kiểm phiếu Đại hội :

- Ông Nguyễn Hoàng Long – Trưởng Ban kiểm phiếu
- Ông Nguyễn Ngọc Hân
- Ông Dương Văn Kế

Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.

- Ông Đặng Văn Phúc thông qua chương trình nghị sự của Đại hội.
Đại hội biểu quyết thông qua chương trình với tỷ lệ 100 % đồng ý.

Phần nội dung:

- A. Ông Phạm Đức Tấn, Chủ tịch Hội đồng quản trị đọc báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2011.
- B. Ông Đặng Xuân Hùng, Phó Tổng giám đốc đại diện Ban Tổng giám đốc báo cáo trước Đại hội kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011 và phương hướng nhiệm vụ trong năm 2012, với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Kết quả kinh doanh hợp nhất PPI và các công ty con, công ty liên kết năm 2011:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Đã thực hiện	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
Giá trị đầu tư và giá trị sản lượng thực hiện	270.000	200.700	74,33%
Tổng doanh thu	222.000	159.047	71,64%
Lợi nhuận sau thuế	27.250	6.812	25,00%

Kế hoạch kinh doanh (hợp nhất) cho năm 2012:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2012
Tổng giá trị đầu tư và sản lượng thi công	250
Tổng doanh thu	196
Lợi nhuận trước thuế	11

- C. Ông Nguyễn Hoàng Long báo cáo hoạt động Ban kiểm soát năm 2011.
- D. Ông Đặng Văn Phúc đọc Tờ trình các nội dung trình Đại hội biểu quyết thông qua:

Nội dung 1: Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012.

Căn cứ báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 cùng các tài liệu đính kèm (Báo cáo thường niên, báo cáo của Hội đồng quản trị, báo cáo của Ban kiểm soát) kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011 và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty, đồng thời góp ý bổ sung các biện pháp thực hiện (nếu có) để Hội đồng quản trị và Ban điều hành có cơ sở triển khai thực hiện.

Nội dung 2: Phương hướng và kế hoạch các chỉ tiêu kinh doanh năm 2012.

- Đẩy mạnh công tác bán hàng tiêu thụ các sản phẩm hiện có: dự án Long Hội, dự án Vĩnh Phú, chung cư đường 18 (chung cư NewTown)...
- Tìm đối tác liên doanh, liên kết đầu tư hoặc chuyển nhượng các dự án đã có đất sạch để thu hồi vốn.
- Nghiên cứu phát triển ngành nghề (xuất khẩu nông, lâm, thủy hải sản, nuôi trồng thủy sản và thức ăn gia súc) và dòng sản phẩm mới (nhà cho người có thu nhập thấp và căn hộ cho thuê) để bổ sung nâng cao doanh thu và lợi nhuận.
- Rà soát củng cố các công ty thành viên và liên doanh liên kết để đảm bảo hoạt động hiệu quả hơn.
- Kiểm soát chặt chẽ, tiết kiệm và thắt chặt chi phí.

Các chỉ tiêu chủ yếu cho kế hoạch kinh doanh năm 2012:

- Tổng sản lượng và giá trị đầu tư:	250 tỷ đồng
- Tổng doanh thu:	196 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế:	11 tỷ đồng

Nội dung 3: Kế hoạch chi trả cổ tức còn lại năm 2010, cổ tức năm 2011 và kế hoạch cổ tức năm 2012.

Do tình hình thị trường còn nhiều khó khăn, Công ty đề xuất việc chi trả cổ tức còn lại năm 2010, cổ tức năm 2011 và kế hoạch cổ tức cho năm 2012 như sau:

Cổ tức năm 2010: Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã quyết định chia cổ tức năm 2010 là 18% mệnh giá cổ phần, Công ty đã thực hiện chi trả 8% bằng tiền mặt, 10% còn lại Công ty đề nghị chi trả bằng cổ phiếu với tỷ lệ 100:10 tương ứng với 1.221.673 cổ phiếu phát hành thêm.

Cổ tức năm 2011: Năm 2011 hoạt động kinh doanh không thuận lợi, kết quả kinh doanh thấp, mặt khác để tập trung vốn tiền mặt cho sản xuất kinh doanh, Công ty đề nghị chi trả cổ tức năm 2011 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 100:5 tương ứng với 610.837 cổ phiếu phát hành thêm.

Như vậy, tổng số cổ phần Công ty đề nghị phát hành thêm để chi trả cho phần cổ tức còn lại của năm 2010 và năm 2011 là 1.832.510 cổ phiếu, tương đương 15% số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành và tương đương tỷ lệ phát hành 100:15.

Đồng thời Hội đồng quản trị đề trình Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền toàn bộ cho Hội đồng quản trị lựa chọn quyết định phương án và thời điểm phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức theo nội dung đã nêu ở trên, giao cho Hội đồng quản trị chỉ đạo thực hiện các công việc tiếp theo sau khi phát hành hoàn thành và các thủ tục pháp lý liên quan, niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm.

Kế hoạch chia cổ tức năm 2012: dự kiến 5% mệnh giá cổ phiếu.

Nội dung 4: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2011.

Theo báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty năm 2011:

Lợi nhuận sau thuế của riêng PPI: **6.707.040.698 đồng.**

Căn cứ vào kết quả trên, Hội đồng quản trị đề xuất phương án phân phối lợi nhuận năm 2011 như sau:

TT	Nội dung	Giá trị	Tỷ lệ %
1	Chia cổ tức năm 2011 (5% mệnh giá cổ phiếu)	6.108.370.000	91,1%
2	Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	335.352.000	5,0%
3	Kinh phí hỗ trợ ngoại giao cho Ban điều hành	134.141.000	2,0%
4	Chi thù lao HĐQT và BKS (không tham gia điều hành)	28.800.000	0,4%
5	Lợi nhuận chưa phân phối chờ quyết toán thuế	100.377.698	1,5%
	Tổng cộng	6.707.040.698	100%

Nội dung 5: Chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2011.

Công ty đã thực hiện tạm ứng thù lao của cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát với tổng số tiền chi trả là 90.000.000 đồng (chiếm 1,32% lợi nhuận sau thuế), thấp hơn mức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 cho phép (1,5% lợi nhuận sau thuế). Hội đồng quản trị trình Đại hội thường niên năm 2012 phê duyệt chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2011 bằng số tiền đã tạm ứng.

Nội dung 6: Định mức thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2012, trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho cán bộ công nhân viên; và khen thưởng vượt kế hoạch năm 2012.

- o Định mức thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2012 là 1,5% trên lợi nhuận sau thuế của năm 2012;
- o Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2012 cho cán bộ công nhân viên là 5% trên lợi nhuận sau thuế của năm 2012;

- o Trích 5% trên phần lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch của năm 2012 để thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành và các cán bộ nhân viên khác nếu Công ty thực hiện vượt mức kế hoạch năm 2012 về chỉ tiêu lợi nhuận.

Nội dung 7: Hỗ trợ kinh phí ngoại giao cho Ban điều hành năm 2012.

- o Định mức trích 2% trên lợi nhuận sau thuế của năm 2012 cho Ban điều hành để hỗ trợ kinh phí ngoại giao (định mức không quá một tỷ đồng).

Nội dung 8: Phê duyệt chấp thuận Chủ tịch Hội đồng quản trị được tiếp tục kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc.

Căn cứ quy định tại Điều lệ về việc trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm chức vụ Tổng giám đốc điều hành phải được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua hàng năm, kính trình Đại hội đồng cổ đông tiếp tục chấp thuận ông Phạm Đức Tấn giữ chức vụ chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm Tổng giám đốc Công ty trong năm tài chính 2012.

Nội dung 9: Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2012.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị đàm phán lựa chọn một trong các công ty kiểm toán nằm trong danh sách được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận để thực hiện dịch vụ kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2012 cho Công ty.

Nội dung 10: Thông qua việc bổ nhiệm ông Phạm Đức Trung giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị thay thế ông Vương Đáng.

- Căn cứ đơn từ nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương của ông Vương Đáng,

- Căn cứ khoản 5 điều 24 điều lệ Công ty về việc “Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị mới để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó”,

Ngày 10/4/2012, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương đã họp và thống nhất chấp thuận đơn xin từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị của ông Vương Đáng, đồng thời thống nhất bổ nhiệm tạm thời ông Phạm Đức Trung giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị thay thế ông Vương Đáng (Quyết định số 63/QĐ.HĐQT ngày 10/04/2012)

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội cổ đông thông qua việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị thay thế nêu trên.

Nội dung 11: Thông qua việc bổ nhiệm ông Hà Hữu Khương giữ chức vụ thành viên Ban kiểm soát thay thế ông Vũ Văn Tuấn theo tờ trình của Ban kiểm soát.

Căn cứ đơn từ nhiệm chức danh thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương của ông Vũ Văn Tuấn.

Ngày 09/4/2012, Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương đã họp và thống nhất chấp thuận đơn xin từ nhiệm chức vụ thành viên Ban kiểm soát của ông Vũ Văn Tuấn, đồng thời thống nhất trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 bầu ông Hà Hữu Khương giữ chức vụ thành viên Ban kiểm soát thay thế ông Vũ Văn Tuấn theo tờ trình số 01/TTr-BKS

E. Đại hội tiến hành phần thảo luận:

Ông Phạm Đức Tấn thay mặt Ban chủ tọa đề nghị Đại hội thảo luận đóng góp ý kiến các nội dung đã nêu trong các báo cáo và tờ trình xin ý kiến Đại hội.

Ý kiến 1: Một cổ đông đưa ra các vấn đề sau:

1. Năm 2011 là năm khó khăn đối với các doanh nghiệp, trong đó nổi bật là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, chứng khoán, xây dựng. Năm 2012 khó khăn vẫn tiếp diễn. Xin cho chúng tôi biết trong tình hình đó thì PPI đưa ra chiến lược gì?
2. PPI có khó khăn gì trong việc thay đổi ngành nghề, lựa chọn ngành nghề và mặt hàng nào là chính?

Trả lời:

Với tình hình khó khăn như hiện nay, hai ngành nghề công ty đang kinh doanh đều chịu ảnh hưởng nặng nề nhất là bất động sản và hạ tầng giao thông. Bất động sản là ngành cần nhiều vốn nhưng ngân hàng hạn chế tín dụng. Vì vậy áp lực về dòng tiền là rất lớn khi đầu ra - thị trường bất động sản trầm lắng, đồng thời nguồn vốn đầu tư cho hạ tầng giao thông giảm sút mạnh khi Chính phủ thực hiện cắt giảm đầu tư công.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã nhận định khó khăn có thể còn kéo dài qua năm 2012 và những năm sau, và đã đề ra chiến lược và những giải pháp sau:

Phải cơ cấu lại toàn diện mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, trong đó:

Trước tiên tập trung vào cơ cấu tài chính, khai thác nguồn lực từ việc thu hồi công nợ các sản phẩm tồn đọng và các dự án bất động sản đã có đất sạch, nếu được tận thu thì giá trị tài sản đó xấp xỉ 600 tỷ đồng.

Đối với các dự án kinh doanh phải đưa ra những cơ chế đặc thù để đẩy mạnh doanh thu.

PPI đã đưa ra những giải pháp khuyến khích nhà đầu tư, hoạch định những cơ chế ưu đãi nhằm thu hồi vốn nhanh.

Trong giải pháp tái cơ cấu tài chính, PPI đưa ra kế hoạch giảm số dư nợ tín dụng trong năm 2011 và năm 2012, kiểm soát chi phí, kiểm soát công nợ để hoạt động tài chính hiệu quả hơn. Với mục tiêu từ nay đến cuối năm 2012 phải giảm số dư nợ vay xuống còn 150 tỷ đồng.

Giải pháp thứ 1: Để giải quyết được vấn đề này, PPI đã dừng đầu tư các dự án: PPI Tower (213 tỷ), dự án Water Garden (diện tích 2ha, 1.005 tỷ), khu thương mại dịch vụ tại dự án KDC Bến Lức 1 (diện tích 2ha, 40 tỷ), các dự án này có mức đầu tư lớn trong lúc thị trường giảm sút. Đồng thời, các dự án này được chuyển sang chương trình hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng để thu hồi vốn, tổng số chương trình cơ cấu dư nợ khoảng 370 tỷ.

Giải pháp thứ 2: PPI xác định đầu tư kinh doanh hạ tầng giao thông và bất động sản là những ngành cốt lõi, PPI có nhiều lợi thế, trong mỗi quan hệ, kinh nghiệm. Vì vậy, phải tích cực tìm kiếm dự án, tham gia mọi hình thức dự thầu. Đầu năm 2012, PPI trúng thầu dự án ĐT.835B – Long An nguồn vốn ODA (giá trị 46 tỷ); xin chuyển tiếp dự án BT đường Thủ Thừa – Bình Thành – Hòa Khánh thành 2 giai đoạn: giai đoạn 1 – trong năm 2012 là 350 tỷ đồng, giai đoạn 2 - năm 2013 là 800 tỷ đồng từ nguồn vốn trái phiếu chính phủ sang địa phương, PPI được lựa chọn là nhà đầu tư duy nhất thực hiện dự án này ở Long An.

Giải pháp thứ 3: Tiếp tục ổn định sản xuất kinh doanh từ những sản phẩm mới. Về bất động sản, PPI sử dụng đất sạch sẵn có để triển khai sản phẩm mới, nh ã thu nhập thấp, PPI đã hoàn chỉnh phương án thiết kế khu chung cư Phú Long Hội 1 tại Vĩnh Phú – Thuận An – Bình Dương (diện tích đất 3.250m²), tổng mức đầu tư 130 tỷ theo hình thức phân kỳ), xây dựng 2 block chung cư cao 16 tầng, sử dụng công nghệ sàn rỗng, dự toán chi phí xây dựng khoảng 5-7 triệu đồng/m², quy mô diện tích căn hộ từ 45-65m², giá trị 1 căn hộ từ 300 – 450 triệu đồng, phù hợp với mặt bằng thu nhập hiện nay, dự kiến khởi công vào quý 3/2012.

Giải pháp thứ 4: Trong cơ cấu hoạt động của PPI, từ năm 2011 chúng tôi đã lựa chọn mở rộng ngành nghề xuất nhập khẩu. Từ quý 4/2011 PPI đã xúc tiến nghiên cứu thị trường, ngành hàng và đầu ra, tập trung vào các mặt hàng nông sản như: sản lát, bột sản làm nguyên liệu và thực phẩm.

+ Công ty đã hình thành hệ thống thu mua từ các vùng trồng tại Tây Ninh, Bình Phước, Nghệ An và Campuchia. PPI cũng quy hoạch hệ thống kho bãi, xưởng chế biến để có sản phẩm xuất khẩu.

+ Về đầu ra, ngoài những khách hàng thường xuyên, PPI đã vươn ra các thị trường mới như Châu Phi, Myanmar, Malaysia... Kế hoạch năm 2012: xuất khẩu 10.000 tấn sản lát, doanh thu dự kiến 40 tỷ đồng (nếu có điều kiện sẽ thực hiện cao hơn).

+ Ngoài mặt hàng nông sản, PPI cũng nghiên cứu vào các mặt hàng cao su xuất khẩu. Trước mắt là thu mua nguyên liệu, sơ chế từ những diện tích tiểu điền, theo hướng đầu tư vào các công ty trồng cao su và thu mua, sơ chế sản phẩm xuất khẩu.

Ngành nghề xuất nhập khẩu mà PPI lựa chọn mở rộng là những ngành được Chính phủ ưu tiên, tiếp cận với ngoại tệ, tiếp cận với ngân hàng với lãi suất thấp 6,5%/năm và có vòng quay vốn ngắn, do đó có thể điều hòa dòng tiền giữa ngắn hạn – dài hạn, khắc phục

tình trạng mất cân đối về dòng tiền vẫn thường xuyên xảy ra. Việc lựa chọn và triển khai ngành nghề xuất nhập khẩu là để góp phần vào mục tiêu tăng trưởng, sử dụng lực lượng dư dôi của doanh nghiệp trong điều kiện sản xuất kinh doanh khó khăn, giảm sút về công việc, tiến hành đào tạo về kinh doanh xuất nhập khẩu để chuyển đổi nâng cao kỹ năng làm việc.

Chúng tôi cho rằng trong tình hình khó khăn như hiện nay, với chính sách ưu tiên và hỗ trợ của Chính phủ, doanh nghiệp phải vượt qua khó khăn để phát triển tốt trong tương lai.

Với định hướng chiến lược và các giải pháp về sản xuất kinh doanh của PPI đã nêu ở trên, cùng với công tác quản trị và điều hành doanh nghiệp năng động hơn, chúng tôi tin tưởng rằng những giải pháp này sẽ tạo ra bước ngoặt trong năm 2012.

Về tình hình tài chính của công ty.

Năm 2010, Công ty đạt doanh thu 435 tỷ, lợi nhuận trước thuế 52 tỷ, chia cổ tức 18%.

Năm 2011, kể từ sau Nghị quyết 11/NQ-CP ngày 24/2/2011 của Chính phủ, tình hình sản xuất kinh doanh của PPI bắt đầu gặp khó khăn.

Do thắt chặt đầu tư công, một số công trình hạ tầng giao thông đã thi công như: ĐT.721, ĐT.838, ĐT.839 bằng nguồn vốn Chính phủ và hỗ trợ địa phương chỉ còn được 50%. Cho đến nay các chủ đầu tư còn nợ Công ty gần 50 tỷ đồng, do nguồn vốn thanh toán bị cắt giảm. Do vậy, nguồn thu về hạ tầng giao thông đã giảm đáng kể.

Về bất động sản, không thể triển khai các dự án mới cũng như tiếp cận với nguồn vốn vay ngân hàng do chính sách thắt chặt tín dụng. Giá cả bất động sản được điều chỉnh theo chiều hướng giảm mạnh, thị trường trầm lắng nguồn thu từ bán các sản phẩm bất động sản chậm.

Từ những năm 2010 – 2011 mảng bất động sản chiếm 50-60% trên tổng số trong tỷ trọng doanh thu, sản lượng, điều này làm cho chúng ta lệ thuộc quá nhiều vào vốn vay. Chi phí lãi vay năm 2011 khoảng 53 tỷ đồng, chi phí lãi vay tăng cao làm cho lợi nhuận giảm: năm 2011 giảm 5 lần so với năm 2010; quý 1/2012 giảm 1,5 lần so với quý 1/2011.

Dòng tiền từ sản xuất kinh doanh, thu không đủ chi, dòng tiền đầu tư bỏ ra nhiều hơn thu vào, dẫn đến việc phải bù đắp từ nguồn vay làm cho dư nợ tăng cao.

Dư nợ ngân hàng không giảm so với năm 2010, cụ thể là tổng vốn vay năm 2011 ở mức cao, dư nợ ngắn hạn/ tổng tài sản bằng 44%, tổng nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu bằng 1,7 lần, tỷ lệ này trong tình hình hiện nay là cao, song vẫn ở mức kiểm soát được.

Trước tình hình đó ngay từ năm 2010 công ty đã có chủ trương và các giải pháp cơ cấu về tài chính, tập trung giảm dư nợ. Ngay từ tháng 2/2011 công ty đã ra chủ trương cơ cấu nợ, quyết tâm giảm dư nợ ở mức 50% vào cuối năm 2012, đồng thời làm việc với ngân hàng, tổ chức tín dụng để giãn nợ.

PPI đã đưa ra nhiều giải pháp để tăng thu, bán hàng thu hồi vốn. Năm 2011 các nguồn thu từ bất động sản đạt mức 63 tỷ đồng, là một cố gắng lớn của Công ty trong tình hình khó khăn hiện nay.

Ngoài ra Hội đồng quản trị đã định hướng chuyển nhượng các dự án không đầu tư để giảm dư nợ, cắt giảm đầu tư vào những dự án có nhu cầu vốn lớn, tiền thu chậm. Dự kiến việc chuyển nhượng này sẽ thu được khoảng 370 tỷ đồng để giảm dư nợ vốn vay. Đồng thời, tập trung vào những dự án tiềm năng.

Với những giải pháp đồng bộ và triển khai quyết liệt, đầu năm 2012 dư nợ ngân hàng bắt đầu giảm. Công ty phấn đấu cuối năm 2012 sẽ giảm dư nợ ngân hàng theo đúng chỉ tiêu đề ra.

Hiện tại các khoản phải thu từ khách hàng đã giảm, năm 2011 Công ty đã nộp ngân sách 17 tỷ, không nợ thuế, không có nợ vay ngân hàng quá hạn. Đó là những nỗ lực rất lớn về điều hành tài chính.

Bên cạnh đó Công ty còn có những giải pháp tái cơ cấu hoạt động như: Tập trung đẩy mạnh thi công các dự án giao thông có vốn, nghiên cứu đưa ra dòng sản phẩm mới là nhà thu nhập thấp tại các khu đất sạch, bổ sung thêm ngành nghề xuất khẩu có chu kỳ thu hồi vốn ngắn, thu được ngoại tệ, được chính phủ khuyến khích và lãi suất thấp. Với những giải pháp đồng bộ nêu trên, cùng với chính sách hỗ trợ doanh nghiệp của Chính phủ như giãn nộp thuế, miễn thuế thu nhập doanh nghiệp, giảm lãi suất, nới lỏng cho vay, chúng tôi tin tưởng PPI sẽ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 đã đề ra.

Ý kiến 2: Một cổ đông đưa ra các vấn đề sau:

1. Về tài chính: Công ty có dư nợ vay khoảng 317 tỷ đồng, dòng tiền âm, dư nợ cao, chi phí lãi vay lớn. Vậy Công ty có kế hoạch gì để khắc phục vấn đề nóng bỏng này?
2. Định hướng nào mua được vật tư giá rẻ để giảm giá thành công trình, khi hàng tồn kho sắt thép của các doanh nghiệp kinh doanh kim khí còn rất nhiều?

Trả lời:

Với tình hình tài chính như hiện nay, chúng tôi xác định số tiền trả lãi là tương đối lớn đối với công ty. Vì vậy công ty đã chủ động làm việc với ngân hàng, các tổ chức tín dụng để giảm số dư vay, cơ cấu lại các khoản vay.

Hội đồng quản trị đã nhất trí chuyển nhượng 1 phần dự án đã hoàn thiện pháp lý có thể chào bán để thu hồi vốn (tổng số các dự án để đảm bảo cơ cấu nợ là 370 tỷ).

Tích cực thu hồi công nợ năm 2012 khoảng 192 tỷ

Tiếp tục chào bán dự án Long Hội (còn lại 40% sản phẩm), New Town, chuyển nhượng và hợp tác đầu tư các dịch vụ tiện ích trong khu dân cư như trung tâm thương mại, trường học.

Bên cạnh đó Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã có chủ trương và triển khai việc mở rộng lĩnh vực hoạt động kinh doanh sang các ngành nghề mới, với chu kỳ sản xuất ngắn, quay vòng vốn nhanh để tạo dòng tiền và sớm thu hồi vốn.

Như đã trả lời ở câu hỏi trên: PPI kiên định mục tiêu từ nay đến cuối năm 2012 phải giảm số dư nợ vay xuống còn 150 tỷ đồng.

Về lĩnh vực giao thông: Ngành nghề kinh doanh này có tỷ trọng chi phí vật tư rất cao (như: cát, đá, xi măng, nhựa đường, sắt thép). Để giảm giá thành công trình và đảm bảo tiến độ thi công, Công ty luôn có các nhà cung cấp vật tư là các đại lý lớn có uy tín đảm bảo cung cấp vật tư với chi phí thấp, chất lượng tốt và phù hợp tiến độ thi công.

Ý kiến 3: Tôi rất thông cảm với tình hình tài chính hiện nay của công ty, nhưng Công ty có thể chi trả cổ tức còn lại năm 2010, cổ tức năm 2011 với hình thức 10% bằng cổ phiếu, 5% bằng tiền mặt được không?

Trả lời:

Rất cảm ơn cổ đông đã có những chia sẻ khó khăn với Hội đồng quản trị và Ban điều hành. Như các báo cáo đã nêu, hiện công ty đang có khó khăn về tiền mặt nên rất khó có thể thanh toán cổ tức bằng tiền mặt, mong các cổ đông ủng hộ phương án thanh toán cổ tức như Hội đồng quản trị đã trình là 15% bằng cổ phiếu.

Ý kiến 4: Tôi thấy rằng cổ phiếu PPI có mức thanh khoản kém, vậy Hội đồng quản trị và Ban điều hành có biện pháp nào nâng cao thanh khoản cho cổ phiếu của công ty không?

Trả lời:

Thứ nhất: Thị giá cổ phiếu và mức độ thanh khoản của cổ phiếu là do thị trường chứng khoán quyết định, Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty không được phép cũng như không thể trực tiếp can thiệp vào giá thị trường và tỷ lệ giao dịch (mức độ thành khoản) của cổ phiếu PPI trên thị trường chứng khoán. Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty đã và đang nỗ lực hết khả năng của mình để ngày càng nâng cao giá trị thực của công ty, qua đó gia tăng giá trị đầu tư của cổ đông PPI. Đồng thời chúng tôi sẽ ngày càng nâng cao hơn nữa công tác quảng bá về công ty để có thêm nhiều nhà đầu tư quan tâm đến công ty cũng như cổ phiếu PPI.

Thứ hai: Chúng tôi xin mạn phép đưa ra một vài con số thống kê gần đây nhất về thanh khoản của cổ phiếu PPI với một vài cổ phiếu các doanh nghiệp cùng ngành nghề và quy mô tương ứng như sau:

Tên chứng khoán	Số lượng chứng khoán đang lưu hành	Thanh khoản	
		Số lượng CP giao dịch trung bình 10 phiên gần nhất	Tỷ lệ /số lượng CP đang lưu hành
PPI (Cty CP Thái Bình Dương)	12.216.733	71.466	0,58%
CDC (Cty CP Chương Dương)	14.958.857	74.310	0,50%
VRC (Cty CP Địa ốc Vũng Tàu)	14.504.762	32.484	0,22%
SC5 (Cty CP xây dựng số 5)	13.622.390	11.897	0,09%
NBB (Cty CP 577)	17.860.600	2.222	0,01%

Điều này cho thấy rằng cổ phiếu PPI có tỷ lệ thanh khoản cao hơn các doanh nghiệp cùng ngành nghề và quy mô tương ứng.

F. Đại hội biểu quyết các vấn đề lấy ý kiến:

1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
2. Phương hướng và các chỉ tiêu kinh doanh năm 2012
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
3. Kế hoạch chi trả cổ tức còn lại năm 2010, cổ tức năm 2011 và kế hoạch cổ tức năm 2012
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
4. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2011
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
5. Chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2011
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
6. Định mức thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2012, trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho cán bộ công nhân viên; và khen thưởng vượt kế hoạch năm 2012
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
7. Hỗ trợ kinh phí ngoại giao cho Ban điều hành năm 2012
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
8. Phê duyệt chấp thuận Chủ tịch Hội đồng quản trị được tiếp tục kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
9. Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2012
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
10. Thông qua việc bổ nhiệm ông Phạm Đức Trung giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị thay thế ông Vương Đáng
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.
11. Thông qua việc bổ nhiệm ông Hà Hữu Khương giữ chức vụ thành viên Ban kiểm soát thay thế ông Vũ Văn Tuấn theo tờ trình của Ban kiểm soát
Tỷ lệ biểu quyết: 100% đồng ý.

- H. Ông Trần Hùng Nam đọc dự thảo nghị quyết Đại hội.
- I. Đại hội biểu quyết thông qua nghị quyết Đại hội.
100% cổ đông tham dự đồng ý.
- K. Ông Phạm Đức Tấn thực hiện nghi thức bế mạc Đại hội.

Đại hội kết thúc vào hồi 11 giờ 50 phút cùng ngày.

THAY MẶT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

THƯ KÝ

CHỦ TỌA

Trần Hùng Nam

Hà Hữu Khương



Phạm Đức Tấn