

Số: 06/TT-2015

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2016

TỜ TRÌNH

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2016

V/v: Thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006;
- Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 20/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”);
- Căn cứ Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2015 ngày 27/03/2015;
- Căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 42/GCN – UBCK do Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2015;
- Căn cứ vào Biên bản và Quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua vào ngày 10/03/2016;

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và đồng ý thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Phát Đạt với những nội dung như sau:

Điều 1: Thông qua báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu theo giấy chứng nhận chào bán số 42/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2015.

Theo Phương án phát hành cổ phiếu được thông qua tại Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2015 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 27/03/2015 và được UBCKNN chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 42/GCN – UBCK do Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2015, HĐQT của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“**Công ty**”) đã thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 651.000.000.000 đồng.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 42/GCN – UBCK do Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 19/06/2015, cụ thể như sau:

I. Kế hoạch sử dụng vốn phát hành công bố theo Bản cáo bạch:

Đvt: đồng

Stt	Hợp đồng vay/ Giấy nhận nợ	Số dư nợ gốc tại 31/03/2015	PDR chi trả nợ gốc trong quý 3/2015	PDR chi trả nợ gốc trong quý 4/2015	Số dư nợ gốc sau khi PDR thực hiện các khoản chi trả trong năm 2015
1	Giấy nhận nợ số 04H3519/12 ngày 30/12/2013	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
2	Giấy nhận nợ số 05H3519/12 ngày 24/01/2014	5.560.000.000	-	5.560.000.000	-
3	Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22/02/2011	172.984.500.000	55.901.500.000	96.000.000.000	21.083.000.000
4	Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15/06/2011	132.680.000.000	19.712.000.000	112.968.000.000	-
5	Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29/12/2010	92.236.096.000	39.928.096.000	52.308.000.000	-
6	Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15/09/2010	61.756.000.000	40.270.000.000	21.486.000.000	-
7	Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13/01/2011	55.567.000.000	20.856.000.000	31.055.404.000	3.655.596.000
8	Hợp đồng vay số H3510/12 ngày 19/01/2012	44.175.000.000	-	44.175.000.000	-
9	Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12/08/2010	23.187.000.000	-	23.187.000.000	-
10	Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22/08/2012	24.930.000.000	-	14.173.000.000	10.757.000.000
11	Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18/08/2014	5.650.000.000	5.650.000.000	-	-
12	Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17/06/2014	3.200.000.000	3.200.000.000	-	-
13	Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30/05/2014	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-

Stt	Hợp đồng vay/ Giấy nhận nợ	Số dư nợ gốc tại 31/03/2015	PDR chi trả nợ gốc trong quý 3/2015	PDR chi trả nợ gốc trong quý 4/2015	Số dư nợ gốc sau khi PDR thực hiện các khoản chi trả trong năm 2015
14	Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18/08/2014	1.070.000.000	1.070.000.000	-	-
15	Hợp đồng vay số H4502/1 ngày 09/02/2015	49.500.000.000	-	49.500.000.000	-
16	Hợp đồng vay số H4503/1 ngày 09/02/2015	500.000.000	-	500.000.000	-
Tổng cộng		686.495.596.000	188.087.596.000	462.912.404.000	35.495.596.000

II. Thực tế tình hình sử dụng vốn phát hành để trả nợ Ngân hàng Đông Á cho các Khế ước sau:

Đvt: đồng

Stt	Hợp đồng vay/ Giấy nhận nợ	Số dư nợ gốc tại 31/03/2015	PDR đã thực hiện chi trả nợ gốc	Số dư nợ gốc sau khi PDR thực hiện các khoản chi trả
1	Giấy nhận nợ số 04H3519/12 ngày 30/12/2013	12.000.000.000	12.000.000.000	-
2	Giấy nhận nợ số 05H3519/12 ngày 24/01/2014	5.560.000.000	5.560.000.000	-
3	Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29/12/2010	92.236.096.000	45.057.000.000	47.179.096.000
4	Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15/09/2010	61.756.000.000	61.756.000.000	-
5	Hợp đồng vay số H3510/12 ngày 19/01/2012	44.175.000.000	44.175.000.000	-
6	Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12/08/2010	23.187.000.000	23.187.000.000	-
7	Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22/02/2011	172.984.500.000		172.984.500.000
8	Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15/06/2011	132.680.000.000		132.680.000.000
9	Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13/01/2011	55.567.000.000		55.567.000.000
10	Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22/08/2012	24.930.000.000		24.930.000.000
11	Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18/08/2014	5.650.000.000		5.650.000.000
12	Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17/06/2014	3.200.000.000		3.200.000.000

Stt	Hợp đồng vay/ Giấy nhận nợ	Số dư nợ gốc tại 31/03/2015	PDR đã thực hiện chi trả nợ gốc	Số dư nợ gốc sau khi PDR thực hiện các khoản chi trả
13	Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30/05/2014	1.500.000.000		1.500.000.000
14	Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18/08/2014	1.070.000.000		1.070.000.000
15	Hợp đồng vay số H4502/1 ngày 09/02/2015	49.500.000.000		49.500.000.000
16	Hợp đồng vay số H4503/1 ngày 09/02/2015	500.000.000		500.000.000
Tổng cộng		686.495.596.000	191.735.000.000	494.760.596.000

Hiện tại, Công ty đã sử dụng 191.735.000.000 đồng huy động được từ đợt phát hành cổ phiếu để thanh toán các khoản nợ vay tại Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Quận 1. Phần còn lại Công ty đã và đang làm việc với Lãnh đạo Ngân hàng Đông Á về việc xem xét điều chỉnh giảm lãi suất vay để xác định lại số dư nợ (bao gồm nợ gốc và lãi vay chưa thanh toán) và lịch thanh toán cụ thể các khoản nợ và lãi vay còn lại. Sau khi có quyết định của Ngân hàng Đông Á, Công ty sẽ tiếp tục trả nợ theo đúng yêu cầu của Ngân hàng Đông Á.

Điều 2: Thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng một phần vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 42/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2015.

Trên cơ sở số tiền thu được từ đợt phát hành chưa sử dụng hết cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay tại Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Quận 1 và Hội đồng Quản trị nhận thấy thị trường bất động sản hiện nay đang có những chuyển biến tích cực nên HĐQT xin ý kiến cổ đông chấp thuận cho dùng một phần số tiền huy động từ đợt phát hành là 459,2 tỷ đồng để đầu tư và phát triển các dự án nhằm mang lại lợi ích tối ưu cho các cổ đông của Công ty.

STT	Khoản mục/ Dự án	Số tiền (VNĐ)
I	Thanh toán nợ gốc các khoản vay với Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Quận 1 (đã thực hiện)	191.735.000.000
II	Đầu tư phát triển dự án	459.265.000.000
1	Dự án tại 132 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM	
2	Dự án tại 239 Cách Mạng Tháng 8, Quận 3, TP.HCM	
3	Dự án BT Bệnh viện Chấn Thương Chính Hình, TP.HCM	
4	Dự án BT Sân Vận Động Phan Đình Phùng, TP.HCM	
5	Dự án BOT Cầu Mỹ Lợi (Tiền Giang – Long An)	
TỔNG CỘNG		651.000.000.000

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét danh sách và chi tiết của 05 dự án như sau:

I. DỰ ÁN TẠI 132 BẾN VÂN ĐỒN, QUẬN 4, TP.HCM

Công ty sẽ liên kết với các Công ty có tiềm lực về tài chính để cùng đầu tư phát triển và kinh doanh dự án này trong thời gian tối đa 03 năm, với cam kết lợi nhuận tối thiểu đem về cho Công ty là 100% vốn đầu tư.

1) Cơ sở pháp lý

- Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 15/05/2008 của UBND TP về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại số 132 Bến Vân Đồn, Quận 4 để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp Trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng.
- Văn bản số 388/SQHKT-QHKTT ngày 19/2/2009 của Sở Quy hoạch Kiến trúc TP.HCM về việc báo cáo và xin ý kiến UBND TP về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự án Khu Chung cư Cao tầng kết hợp Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 132 Bến Vân Đồn, Q.4
- Văn bản số 2722/SQHKT-QHKTT ngày 08/09/2011 của Sở Quy hoạch Kiến trúc TP.HCM về việc điều chỉnh bổ sung chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của dự án Trung tâm thương mại – văn phòng và căn hộ tại số 132 Bến Vân Đồn, Q.4
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CT28263 ngày 20/12/2013.

2) Quy mô dự án:

- Vị trí : 132 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Tp.Hồ Chí Minh
- Diện tích đất : 7.327,9 m²
- Dịch vụ thực hiện : Chung cư cao tầng kết hợp Trung tâm thương mại và Cao ốc văn phòng
- Các tiện ích : Trung tâm thương mại, Hồ bơi, Gym, Spa, sân chơi trẻ em,...

3) Tổng mức đầu tư dự án:

Tổng mức đầu tư của dự án là 2.203 tỷ đồng (chưa bao gồm VAT), chi tiết như sau:

STT	Hạng mục	Tổng giá trị (tỷ đồng)
I	Chi phí đất	926,2
II	Chi phí xây dựng và thiết bị	1.089,2
III	Chi phí lãi vay	187,6
TỔNG CỘNG		2.203,0

4) Cơ cấu vốn

Tổng mức đầu tư của dự án là 2.203 tỷ đồng (chưa bao gồm VAT) được tài trợ bởi các nguồn vốn thể hiện như sau:

STT	Nguồn vốn	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Vốn tự có	440,0	20,0%
2	Vốn vay	780,0	35,0%
3	Vốn huy động từ khách hàng	983,0	45,0%
TỔNG CỘNG		2.203,0	100,0%

5) Kế hoạch dòng tiền và hiệu quả dự án

Dòng tiền dự án (chưa bao gồm VAT) từ năm 2016 - 2020 như sau

(Đơn vị tính: Tỷ đồng)

Stt	Khoản mục	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
I	Dòng tiền thu		1.090	1.322	728	165
1	Doanh thu căn hộ		1.090	1.322	728	165
II	Dòng tiền chi	900	704	812	232	13
1	Chi đầu tư đất	900	307	655	153	
2	Chi phí hoạt động		297			
3	Trả lãi vay		95	67	26	
4	Thuế TNDN		5	90	53	13
III	Dòng tiền ròng	(900)	386	510	496	152

- Chỉ số tài chính của dự án (vòng đời dự án 5 năm)

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Tổng giá trị
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	3.306
2	Tổng lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	644
3	NPV	Tỷ đồng	490
4	IRR	(%)	224%

II. DỰ ÁN TẠI 239 CÁCH MẠNG THÁNG 8, QUẬN 3, TP.HCM

1) Cơ sở pháp lý

- Thông báo số 11412/TB-SXD-VP ngày 24/09/2015 của Sở Xây dựng Tp.HCM với ý kiến kết luận ủng hộ Công ty Phát Đạt đầu tư xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ tại số 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Tp.HCM, phù hợp với chủ trương chung của Thành phố về việc xã hội hóa đầu tư cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới chung cư hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố.
- Công văn số 08/2016/PĐ-ĐT ngày 11/01/2016 về việc xin chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Tp.HCM.
- Đơn đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại Khu chung cư Cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ và Văn phòng tại số 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Tp.HCM của Công ty Phát Đạt gửi Sở Xây dựng ngày 12/01/2016.

2) Quy mô dự án:

- Vị trí : 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Tp.HCM.
- Diện tích khu đất : khoảng 3.642,6 m².
- Dịch vụ thực hiện : cung cấp cho thị trường căn hộ ở, thương mại, văn phòng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 45.697 m². Khoảng 6.994 m² sàn xây dựng phục vụ cho nhu cầu đỗ xe và sinh hoạt cộng đồng, đồng thời xây dựng các công trình công cộng như cây xanh, vườn hoa, giao thông sân bãi với diện tích khoảng 1.365 m², tương ứng với 37,5% diện tích Dự án.

3) Tổng mức đầu tư dự án:

Tổng mức đầu tư của dự án (chưa VAT) là **1.182 tỷ đồng** chi tiết các khoản mục chi phí như sau:

Stt	Hạng mục	Tổng giá trị (tỷ đồng)
I	Chi phí đất	615
II	Chi phí xây dựng và thiết bị	460
III	Dự phòng phí	9
III	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	98
TỔNG CỘNG		1.182

4) Cơ cấu vốn

Tổng mức đầu tư của dự án (chưa VAT) là 1.182 tỷ đồng được tài trợ bởi các nguồn vốn:

Stt	Nguồn vốn	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Vốn tự có	236	20,0%
2	Vốn vay	550	46,0%
3	Vốn huy động từ khách hàng	368	34,0%

5) Kế hoạch dòng tiền và hiệu quả dự án

Kế hoạch dòng tiền (chưa bao gồm VAT) của dự án từ năm 2015 – 2018 chi tiết như sau:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Stt	Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Tổng cộng
I	Dòng tiền thu			703.930	1.219.376	1.923.306
1	Doanh thu căn hộ			639.936	1.108.524	1.748.460
2	VAT đầu ra			63.994	110.852	174.846
II	Dòng tiền chi	81.000	602.110	424.640	484.006	1.568.281
1	Chi đầu tư	81.000	595.918	250.117	157.165	1.084.200
2	Chi phí hoạt động			44.776	77.597	122.373
3	VAT đầu vào		6.192	29.491	23.476	59.159
4	VAT phải nộp			28.311	87.376	115.687
5	Trả lãi vay			71.946	26.164	98.110
6	Thuế TNDN				88.752	88.752
III	Dòng tiền ròng sau thuế	(81.000)	(602.110)	279.289	758.846	355.025

- Chỉ số tài chính của dự án (vòng đời dự án 3 năm 3 tháng)

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Tổng giá trị
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	1.748
2	Tổng lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	355
3	NPV	Tỷ đồng	177
4	IRR	(%)	26,1 %

III. DỰ ÁN BT BỆNH VIỆN CHẨN THƯƠNG CHÍNH HÌNH

Công ty liên kết với Tổng Công ty Cổ phần Đền Bù Giải Tỏa và Công ty Xây dựng Thương mại Thuận Việt để đầu tư xây dựng dự án BT nhằm mục đích đổi hạ tầng lấy các Quỹ đất sạch tại Trung tâm TP.HCM. Từ những quỹ đất này, căn cứ vào tình hình thị trường và khả năng tài chính Công ty có thể chuyển nhượng hoặc phát triển thành dự án căn hộ/văn phòng/trung tâm thương mại, dịch vụ.

1) Cơ sở pháp lý

- Hợp đồng ký tắt giữa UBND T.p Hồ Chí Minh và Tổng Công ty Đền bù số 08-2012/HĐBT-KT/TCT-UBND NGÀY 26/04/2012.
- Công văn số 12/QĐ-BQLKN về phê duyệt chi tiết 1/500 Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình.
- Công văn số 1205/UBND-ĐTMT ngày 22/03/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chỉ định đầu tư.
- Văn bản số 4020/UBND-VX ngày 15/07/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Văn bản số 543/TTg-KTN ngày 02/04/2010 của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện thí điểm đầu tư xây dựng mới Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình.
- Hợp đồng hợp tác phát triển bất động sản số 36-2015/HĐHTĐT/TCT-PDC được ký kết ngày 03/08/2015 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Tổng Công ty Cổ phần Đền Bù Giải Tỏa, với các thông tin tóm tắt như sau:
 - Mục đích hợp tác: Xây dựng mới Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình tại khu 6A-Khu đô thị mới Nam Thành Phố, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM.
 - Phương thức hợp tác và phân chia lợi nhuận: Hai bên sẽ thành lập một công ty chung gọi là công ty BT, để thực hiện dự án và tiếp nhận tất cả các Khu Đất theo Quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Trong thời gian thực hiện hợp đồng này cho đến trước khi Công ty BT được cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng nguyên tắc và/hoặc Hợp đồng BT, Công ty ĐBGT ủy quyền toàn bộ công tác quản lý và triển khai thực hiện dự án cho Phát Đạt. Trong thời gian thực hiện hợp đồng này cho đến trước khi Công ty BT được cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng nguyên tắc và/hoặc Hợp đồng BT, công ty ĐBGT sẽ làm việc và chịu thanh toán các chi phí với cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục lập, phê duyệt Tổng mức đầu tư dự án và các quy hoạch, và thiết kế chi tiết, giấy phép xây dựng dự án. Sau khi Công ty BT đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép ký hợp đồng nguyên tắc và/hoặc hợp đồng BT, thì Công ty ĐBGT sẽ chuyển giao quyền thực hiện dự án cho Công ty BT.
- Thời hạn hợp tác: từ ngày hợp đồng được ký đến khi công ty BT đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép ký hợp đồng nguyên tắc và/hoặc Hợp đồng BT, và công ty ĐBGT chuyển giao quyền thực hiện dự án cho công ty BT.

2) Quy mô dự án:

- Vị trí : Bệnh viện nằm trong tổng khu chức năng số 6A - Khu Đô thị mới phía Nam Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích xây dựng : 9.106,5 m² - 10.624,25 m²
- Dịch vụ thực hiện : 500 giường bệnh

IV. DỰ ÁN BT SÂN VẬN ĐỘNG PHAN ĐÌNH PHÙNG

Công ty liên kết với Tổng Công ty Cổ phần Đèn Bù Giải Tỏa để đầu tư xây dựng dự án BT Sân Vận động Phan Đình Phùng nhằm mục đích đối hạ tầng lấy các Quỹ đất sạch tại Trung tâm TP.HCM. Từ những quỹ đất này, căn cứ vào tình hình thị trường và khả năng tài chính Công ty có thể chuyển nhượng hoặc phát triển thành dự án căn hộ/văn phòng/trung tâm thương mại, dịch vụ.

1) Cơ sở pháp lý

- Văn bản số 686/TTg-KTN ngày 28/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thí điểm xây Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng theo hình thức BT.
- Công văn số 5705/VPCP-KTN ngày 18/08/2011 của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải và công văn số 4446/UBND-ĐTMT ngày 08/09/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư cho Tổng công ty Đèn Bù Giải tỏa làm chủ đầu tư dự án
- Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng.
- Công văn số 514/SXD-TDDA ngày 16/01/2014 của Sở Xây Dựng, T.p Hồ Chí Minh về thông báo ý kiến về thiết kế cơ sở dự án di dời và xây dựng công trình tạm cho Trung tâm thể thao Phan Đình Phùng.
- Văn bản số 8023/SKHĐT-PPP ngày 23/09/2014 của Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hồ Chí Minh góp ý kiến về tình hình và đề xuất kế hoạch với các dự án Xây dựng Bệnh viện chấn thương chỉnh hình và Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng.
- Văn bản số 5536/SKHĐT-PPP ngày 23/06/2015 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về việc triển khai dự án Trung tâm Thể dục Thể Thao Phan Đình Phùng.
- Công văn số 900/TB-VP ngày 01/11/2014 về nội dung kết luận của Phó Chủ tịch UBND TP.HCM về kế hoạch triển khai dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng.
- Hợp đồng hợp tác phát triển bất động sản số 69-69/HĐHTĐT/TCT-PĐC được ký kết ngày 14/12/2014 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và các đối tác gồm: Tổng công ty Đèn Bù Giải Tỏa với các thông tin tóm tắt như sau:
 - Mục đích hợp tác: Xây dựng Trung tâm Thể dục thể thao Phan Đình Phùng, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Phương thức hợp tác và phân chia lợi nhuận: Hai bên sẽ thành lập một công ty chung gọi là công ty BT, để thực hiện dự án và tiếp nhận tất cả các Khu Đất theo Quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Trong thời gian thực hiện hợp đồng này cho đến trước khi Công ty BT được cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng nguyên tắc và/hoặc Hợp đồng BT, Công ty ĐBGT ủy quyền toàn bộ công tác quản lý và triển khai thực hiện dự án cho Phát Đạt. Trong thời gian thực hiện hợp đồng này cho đến trước khi Công ty BT được cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng nguyên tắc và/hoặc Hợp đồng BT, công ty ĐBGT sẽ làm việc và chịu thanh toán các chi phí với cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục lập, phê duyệt Tổng mức đầu tư dự án và các quy hoạch, và thiết kế chi tiết, giấy phép xây dựng dự án. Sau khi Công ty BT đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép ký hợp đồng nguyên tắc và/hoặc hợp đồng BT, thì Công ty ĐBGT sẽ chuyển giao quyền thực hiện dự án cho Công ty BT.

- Thời hạn hợp tác: Từ ngày hợp đồng được ký đến khi công ty BT đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép ký hợp đồng nguyên tắc và/hoặc Hợp đồng BT, và công ty DBGTT chuyển giao quyền thực hiện dự án cho công ty BT.

2) Quy mô dự án:

- Vị trí : Số 8 Võ Văn Tần, Quận 3, T.p Hồ Chí Minh
- Diện tích xây dựng : 7.350 m²
- Dịch vụ thực hiện : Xây dựng Trung tâm thể dục thể thao đạt tầm quốc tế

V. DỰ ÁN CẦU MỸ LỢI.

Công ty góp vốn 52 tỷ đồng vào Liên danh Phát Đạt – 620 Long An – 168 để thực hiện dự án BOT Cầu Mỹ Lợi nhằm mục đích tạo thương hiệu và có kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực đầu tư xây dựng hạ tầng, cầu đường. Trên cơ sở thực hiện thành công dự án này, hiện nay Công ty đang xin UBND TP.HCM cho phép triển khai xây dựng dự án BT Cầu Thủ Thiêm 4 nối liền Quận 7 và Quận 2, để đổi hạ tầng lấy các quỹ đất ở Khu Đô thị mới Thủ Thiêm và ở các vị trí đặc địa khác trong trung tâm TP.HCM.

1) Cơ sở pháp lý

- Quyết định số 85/QĐ-BGTVT ngày 09/01/2014 của Bộ GTVT phê duyệt kết quả chỉ định Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng cầu Mỹ Lợi – Km34+826.0 – QL50 trên địa bàn tỉnh Long An và Tiền Giang theo hình thức Hợp đồng BOT;
- Giấy phép đăng ký kinh doanh số 1201465247 ngày 28/02/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp cho doanh nghiệp dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi;
- Giấy CN Đầu tư số 84/BKHĐT-GCNDTTN do Bộ Kế hoạch & Đầu tư cấp ngày 29/09/2014;
- Hợp đồng BOT chính thức số 56/HĐ.BOT-BGTVT ngày 11/11/2014 giữa Bộ Giao thông vận tải với Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt – Công ty Cổ phần Bê tông 620 Long An, Doanh nghiệp dự án Công ty cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi, về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Cầu Mỹ Lợi (Km34+826) – Quốc lộ 50 trên địa bàn tỉnh Long An và Tiền Giang theo hình thức Hợp đồng BOT;
- Các thông tin tóm tắt như sau:
 - Mục đích hợp tác: Đầu tư xây dựng công trình cầu Mỹ Lợi – Km34+826, Quốc lộ 50, Tỉnh Long An và Tiền Giang theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT)
 - Phương thức hợp tác: góp vốn thành lập Công ty Cổ phần đầu tư Cầu Mỹ Lợi (tỷ lệ góp vốn 20%).

2) Quy mô dự án:

- Vị trí
 - o Điểm đầu dự án: tại Km33+650 trên Quốc lộ 50 (theo lý trình dự án Km0+000), thuộc địa phận xã Phước Đồng, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.
 - o Điểm cuối: tại Km36+543 trên Quốc lộ 50 (theo lý trình dự án Km2+691), thuộc địa phận xã Bình Đông, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.
- Tổng chiều dài toàn tuyến: Khoảng 2,691 km, tổng chiều dài cầu là 1,42196 km trong đó chiều dài cầu chính 269,92 m; chiều dài cầu dẫn phía Long An 578,38 m; Chiều dài cầu dẫn phía Tiền Giang 573,66 m.

3) Tổng mức đầu tư dự án:

Tổng mức đầu tư của dự án là **1.301** tỷ đồng (đã bao gồm VAT) được tài trợ bởi các nguồn vốn thể hiện như sau:

(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Hạng mục	Tổng giá trị
I	Chi phí đền bù GPMB	7.113
II	Chi phí xây dựng	896.295
1	Chi phí xây dựng công trình chính	861.295
-	Phân đường	49.231
-	Phân cầu	812.064
2	Chi phí công trình tạm để thi công	35.000
III	Chi phí thiết bị	6.000
IV	Chi phí công trình hạ tầng kỹ thuật	5.144
V	Trạm thu phí	27.000
V	Chi phí quản lý dự án, tư vấn	67.730
VI	Chi phí dự phòng	201.856
VII	Chi phí lãi vay trong thời gian thi công	90.077
TỔNG CỘNG		1.301.215

4) Cơ cấu vốn

Tổng mức đầu tư của dự án là 1.301 tỷ đồng được tài trợ bởi các nguồn vốn thể hiện như sau:

Stt	Nguồn vốn	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Vốn tự có	260	20 %
2	Vốn vay và huy động khác	1.041	80 %
TỔNG CỘNG		1.301	100 %

5) Hiệu quả dự án

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Tổng giá trị
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	1.748
2	Tổng lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	355
3	Thời gian hoàn vốn	Năm	27 năm 11 tháng

Điều 3: Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị xem xét và quyết định chi tiết việc sử dụng số tiền còn lại từ đợt phát hành cho mục đích tiếp tục trả nợ vay Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Quận 1 theo như Bản cáo bạch, hoặc dùng để đầu tư phát triển các dự án theo danh sách được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và trong năm 2016 sẽ dùng các nguồn tiền thu được từ bán căn hộ của dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 để tiếp tục trả nợ vay cho Ngân hàng Đông Á.

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Đăng tải Website Công ty.
- Lưu VP.



NGUYỄN VĂN ĐẠT