

Số: 878 /TT-ĐHCĐ.2020

TP.HCM, ngày 15 tháng 06 năm 2020

## TỜ TRÌNH

Các nội dung xin ý kiến biểu quyết tại Đại hội cổ đông  
tài khóa 2019 tổ chức ngày 26/06/2020

- Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức đã được sửa đổi bổ sung ngày 24/04/2018.

- Căn cứ báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 do Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam thực hiện.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức kính trình Đại hội Cổ Đông nội dung xin ý kiến biểu quyết tại Đại hội như sau:

- Nội dung 01:** Thông qua các Báo cáo của Hội đồng quản trị, Báo cáo của Hội đồng quản trị độc lập, Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc, Báo cáo của Ban Kiểm Soát và Báo cáo tài chính đã kiểm toán của năm 2019

Căn cứ các báo cáo của Hội đồng quản trị, báo cáo của HĐQT độc lập, Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc, Báo cáo của Ban Kiểm Soát và Báo cáo tài chính đã kiểm toán của năm 2019, kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua các báo cáo nêu trên.

- Nội dung 02:** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2019

✚ **Kết quả kinh doanh hợp nhất 2019:**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ TH/KH 2019	Tỷ lệ TH 2019/ TH2018
Tổng doanh thu	3.443.159.973.640	4.187.812.537.867	2.540.962.546.498	121,6%	164,8%
Tổng chi phí	3.154.127.631.767,00	4.007.151.392.233	2.438.027.207.268	127,0%	164,4%
Lãi/lỗ liên doanh – liên kết	-	35.475.307.958	12.191.757.156	-	291,0%
Lợi nhuận trước thuế TNDN	289.032.341.873	216.136.453.592	115.127.096.386	74,8%	187,7%

Lợi nhuận sau thuế TNDN	231.154.984.262	178.268.244.835	92.936.319.511	77,1%	191,8%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	138.575.683.196	139.303.390.992	115.424.589.368	100,5%	120,7%

(Lợi nhuận sau thuế có thể có sự thay đổi tùy thuộc vào kết quả quyết toán thuế. HĐQT sẽ báo cáo sự thay đổi này (nếu có) cho Đại hội cổ đông trong kỳ Đại hội gần nhất).

✚ **Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ (Thuduc House) 2019:**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ TH/K H 2019	Tỷ lệ TH 2019/ TH2018
Tổng doanh thu	2.550.379.605.466	3.611.238.420.465	2.068.574.642.372	141,6%	174,6%
Tổng chi phí	2.379.560.000.000	3.487.484.597.846	1.958.751.178.725	146,6%	178,0%
Lợi nhuận trước thuế	170.819.605.466	123.753.822.619	109.823.463.647	72,4%	112,7%
Lợi nhuận sau thuế	170.819.605.466	87.080.524.557	92.706.256.652	51,0%	93,9%

✚ **Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019:**

Căn cứ số liệu kết quả kinh doanh của Công ty mẹ (phân phối chi tiết đến đơn vị đồng):

Đơn vị tính: đồng

<b>- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:</b>	<b>123.753.822.619</b>
- Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp:	36.673.298.062
+ Thuế thu nhập DN hiện hành	36.673.298.062
+ Thuế thu nhập DN hoãn lại	
<b>- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến phân phối:</b>	<b>87.080.524.557</b>
<b>Tỷ lệ trích lập đề xuất:</b>	<b>-</b>
<b>2.1 - Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2018 (5%)</b>	<b>8.708.052.456</b>
<b>2.2 - Chi thù lao, chi phí hoạt động và thưởng khác cho HĐQT, BKS, BDH (2%)</b>	<b>1.741.610.491</b>



<b>2.3 - Trích chi phí hỗ trợ kinh phí ngoại giao cho BTGD năm 2019 (2%)</b>	<b>1.741.610.491</b>
<b>2.4 - Chia cổ tức bằng tiền năm 2019 (0%) (*)</b>	<b>-</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	5.141.290.626
- LNST chưa phân phối (giữ lại)	<b>80.030.541.745</b>

(\*) Vì bị ảnh hưởng của dịch Covid-19 trong 6 tháng đầu năm nên tình hình dòng tiền trong năm 2020 của Thuduc House gặp nhiều khó khăn. Đồng thời cần phải tập trung nguồn vốn lớn để phát triển các dự án bất động sản trọng điểm, tái cơ cấu tài chính, giảm tỷ trọng nợ vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng. Do đó, HĐQT đề xuất ĐHCĐ chia sẻ với công ty và đồng thuận việc không chia cổ tức bằng tiền mặt đối với năm tài chính 2019 mà chỉ thực hiện việc phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 20%.

**Ghi chú:**

- Các khoản trích trên có thể có sự thay đổi tùy thuộc vào kết quả quyết toán thuế làm ảnh hưởng đến lợi nhuận được phân phối. HĐQT sẽ báo cáo sự thay đổi này cho Đại hội cổ đông trong kỳ họp gần nhất nếu có thay đổi.

**3. Nội dung 03: Thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng)**

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 của công ty mẹ, vốn chủ sở hữu của Công ty là 1.620.438.496.869 đồng, trong đó vốn cổ phần 938.783.840.000 đồng (chiếm 57,9%), thặng dư vốn cổ phần 123.549.884.963 đồng (chiếm 7,6%), quỹ đầu tư phát triển 465.882.956.723 đồng (chiếm 28,7%). Do đó, để gia tăng năng lực tài chính của Công ty cũng như đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ cho hoạt động kinh doanh sắp tới của công ty cũng như tạo thuận lợi cho việc phát triển dự án, tham gia đấu thầu, thi công các dự án có quy mô lớn. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội thông qua việc tăng quy mô vốn cổ phần, phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 20% (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 20 cổ phiếu mới), phương án phát hành như sau:

**Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	93.878.384 cổ phần (Chín mươi ba triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm tám mươi bốn cổ phần)
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	18.775.676 cổ phần (Mười tám triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn sáu trăm bảy mươi sáu cổ phần)
Đối tượng phát hành	Cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Nguồn vốn sử dụng để phát hành	Nguồn vốn chủ sở hữu (Quỹ đầu tư phát triển).
Tỷ lệ phát hành	100:20 (tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 20 cổ phiếu phát hành thêm).
Chuyển nhượng quyền nhận cổ phiếu	Người sở hữu quyền nhận cổ phiếu không được phép chuyển nhượng.
Xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn số	Số cổ phiếu phát hành sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) phát sinh sẽ bị hủy bỏ.
Thời điểm phát hành	Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai thực hiện phương án phát hành, chậm nhất trong quý 4 năm 2020.
Lưu ký, niêm yết bổ sung và thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	<p>Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung/thay đổi đăng ký niêm yết toàn bộ số cổ phiếu phát hành nêu trên tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.</li> <li>- Thực hiện việc thay đổi vốn điều lệ, chỉnh sửa, bổ sung điều lệ và đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM.</li> <li>- Các vấn đề khác liên quan đến đợt phát hành nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông và lợi ích hợp pháp của công ty.</li> </ul>

**4. Nội dung 04: Thông qua kế hoạch chi thù lao, chi hoạt động và mức thưởng năm 2020 của HĐQT, BKS và các tiểu ban trực thuộc HĐQT.**

**4.1. Thông qua kế hoạch chi thù lao, chi phí hoạt động năm tài chính 2020 của HĐQT, BKS và các tiểu ban trực thuộc HĐQT:**

Căn cứ yêu cầu công tác quản trị và giám sát các hoạt động kinh doanh trong năm 2020 của Hội đồng quản trị, BKS và các tiểu ban trực thuộc HĐQT. Nay HĐQT trình ĐHCĐ thông qua kế hoạch chi thù lao năm tài chính 2020 như sau:

- Tổng mức thù lao, chi phí hoạt động HĐQT, BKS, và các tiểu ban trực thuộc HĐQT: tối đa không quá **1.750.000.000 đồng/năm, trong đó:**
  - **Tổng mức thù lao:** tối đa không quá **1.250.000.000 đồng/năm**
  - **Tổng chi phí hoạt động:** tối đa không quá **500.000.000 đồng/năm**



(Chi phí hoạt động là các chi phí công vụ bao gồm nhưng không giới hạn chi phí đi lại, ăn uống, nghỉ thuê khách sạn, công cụ, phương tiện làm việc, hoạt động đối ngoại... và các chi phí hợp lý khác để các thành viên HĐQT, BKS, các tiểu ban trực thuộc HĐQT thực hiện nhiệm vụ được giao).

- Tổng mức kế hoạch ngân sách thù lao, chi phí hoạt động HĐQT, BKS và các tiểu ban trực thuộc HĐQT năm 2020 **giảm 1.021.513.664 đồng** (tương ứng mức **giảm gần 37%**) so với năm 2019.
- Quỹ thù lao kế hoạch của HĐQT, BKS, và các tiểu ban trực thuộc HĐQT được xác định trên cơ sở số lượng thành viên HĐQT và kiểm soát viên không chuyên trách.
- Giao cho HĐQT quyết định mức thù lao cụ thể và thực hiện chi trả thù lao cho các TV.HĐQT, BKS, thư ký HĐQT; và các tiểu ban trực thuộc HĐQT phù thuộc theo tình hình kinh doanh nhưng đảm bảo không vượt quá ngân sách được phê duyệt. Và báo cáo số quyết toán thực tế theo tình hình hoạt động của năm 2020 cho đại hội cổ đông tại ĐHCĐ thường niên tiếp theo.

#### ***4.2. Thông qua kế hoạch trích thưởng năm tài chính 2020 của HĐQT, BKS; các tiểu ban trực thuộc HĐQT:***

- Trong trường hợp kết quả lợi nhuận sau thuế thực hiện vượt mức lợi nhuận kế hoạch được giao của năm tài chính 2020, đề nghị trích thưởng cho HĐQT, BKS, các tiểu ban trực thuộc HĐQT mức thưởng tương ứng **10% của phần lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch** (xét theo báo cáo tài chính công ty mẹ).
- Giao cho HĐQT quyết định mức chia thưởng cụ thể cho các thành viên HĐQT, BKS, thư ký HĐQT, và các tiểu ban trực thuộc HĐQT; và báo cáo số quyết toán thực tế theo tình hình hoạt động của năm 2020 cho đại hội cổ đông trong đại hội cổ đông thường niên tiếp theo.

### **5. Nội dung 05: Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020**

#### ***5.1. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2020:***

Đơn vị tính: **đồng**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Thực hiện năm 2019</b>	<b>Kế hoạch năm 2020</b>	<b>Tỷ lệ KH 2020/TH 2019</b>
Tổng doanh thu	4.187.812.537.867	<b>2.735.874.535.996</b>	65,33%
Tổng chi phí	4.007.151.392.233	<b>2.361.796.468.370</b>	58,94%
Phần LN(lỗ) trong Cty LDLK	35.475.307.958	<b>25.000.000.000</b>	70,47%
Lợi nhuận trước thuế	216.136.453.592	<b>399.078.067.626</b>	184,64%
Thuế TNDN	37.868.208.757	<b>84.652.199.008</b>	223,54%
Lợi nhuận sau thuế	178.268.244.835	<b>314.425.868.618</b>	176,38%
Lợi ích cổ đông thiểu số	38.964.853.843	<b>84.652.199.008</b>	217,25%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	139.303.390.992	<b>229.773.669.611</b>	164,94%



## 5.2. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của Công ty mẹ năm 2020 (ThuDuc House):

Đơn vị tính: **đồng**

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020	Tỷ lệ KH 2020/TH 2019
Tổng doanh thu	3.611.238.420.465	<b>1.269.258.363.134</b>	35,15%
Tổng chi phí (*)	3.487.484.597.846	<b>1.166.871.955.246</b>	33,46%
Lợi nhuận trước thuế	123.753.822.619	<b>102.386.407.888</b>	82,73%
Thuế TNDN	36.673.298.062	-	
Lợi nhuận sau thuế	87.080.524.557	<b>102.386.407.888</b>	117,58%

(\*) Trong tổng chi phí, tổng quỹ lương dự kiến chi trong năm 2020 là 30.000.000.000 đồng

### 6. Nội dung 06: Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020

Căn cứ số liệu kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2020, dự kiến phân phối lợi nhuận như sau:

Đơn vị tính: **đồng**

- Lợi nhuận kế toán trước thuế dự kiến	<b>102.386.407.888</b>
- Thuế TNDN	-
- Lợi nhuận sau thuế	<b>102.386.407.888</b>
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, dự kiến phân phối:	<b>102.386.407.888</b>
6.1 - Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5%) <sup>(1)</sup>	<b>5.119.320.394</b>
6.2 - Chi thù lao, chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS, thư ký HĐQT, và các tiểu ban HĐQT	<b>1.750.000.000</b>
6.3 - Chi thưởng HĐQT, BKS; các tiểu ban trực thuộc HĐQT (10% phần lợi nhuận chênh lệch giữa thực hiện so với kế hoạch được duyệt)	Mức trích tùy thuộc vào tình hình kinh doanh thực tế
6.4 - Dự kiến chia cổ tức (tiền mặt) 12% <sup>(2)</sup>	<b>135.184.872.000</b>
- LNST chưa phân phối (giữ lại) dự kiến	<b>40.362.757.239</b>

<sup>(1)</sup> Căn cứ vào tình hình kinh doanh dự kiến, vào tình hình thị trường chung và ý kiến đóng góp của các cổ đông, HĐQT đã có những điều chỉnh đối với kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020 so với các năm trước như sau:

- Tỷ lệ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi giảm từ 10% xuống 5%
- Chi thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, BKS, các tiểu ban phê duyệt mức chi phí cố định (không chi theo tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế như các năm trước)
- Chi thưởng HĐQT, BKS; các tiểu ban trực thuộc HĐQT được điều chỉnh: sẽ chỉ trích thưởng khi lợi nhuận vượt kế hoạch đề ra, với mức trích 10% phần lợi nhuận vượt kế hoạch.
- Không trích chi phí ngoại giao của HĐQT, BKS; Ban Tổng Giám Đốc như các năm trước nữa.

(2) Dự kiến chia cổ tức bằng tiền mặt 12% tính trên số lượng cổ phiếu sau khi phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu trong năm 2020 (cổ phiếu thưởng 20%).

**Ghi chú:**

- Các khoản trích trên có thể có sự thay đổi tùy thuộc vào kết quả quyết toán thuế làm ảnh hưởng đến lợi nhuận được phân phối. HĐQT sẽ báo cáo sự thay đổi này cho Đại hội cổ đông trong kỳ họp gần nhất.

**7. Nội dung 07: Thông qua đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán tài chính năm 2020**

Kính trình Đại hội thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn lựa 01 trong bốn đơn vị kiểm toán quốc tế hàng đầu hiện nay (Big Four) làm đơn vị kiểm toán tài chính năm 2020 cho Công ty mẹ Thuduc House trên tiêu chí đơn vị hỗ trợ tốt nhất cho Thuduc House, bao gồm một trong các công ty kiểm toán sau:

- Công ty TNHH PWC
- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam

**8. Nội dung trình 08: Thông qua chủ trương bổ sung ngành nghề kinh doanh**

Bên cạnh hoạt động xuất khẩu linh kiện điện tử, kinh doanh hàng dệt may, khoáng sản, nhằm tăng thêm doanh thu cho Công ty, Công ty mở rộng thêm hoạt động kinh doanh thương mại sang các mặt hàng khác, cụ thể là bán buôn cao su và hạt nhựa do có nguồn hàng ổn định và không cần phải bỏ vốn ban đầu. Do đó, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương bổ sung ngành nghề sau:

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn cao su, hạt nhựa	4669

Kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết với cơ quan Nhà Nước để hoàn thành việc thay đổi đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch & Đầu tư TP.HCM theo quy định.

**9. Nội dung 9: Thông qua việc sửa đổi Điều lệ công ty**

Trình ĐHCĐ Thông qua các nội dung sửa đổi điều lệ, thông qua Điều lệ mới (để thay thế cho bản Điều lệ hiện hành đã được thông qua vào tháng 04/2018) với các nội dung thay đổi được nêu chi tiết tại Tờ trình số **880/TT-ĐHCĐ.2020**



**10. Nội dung 10: Thông qua việc sửa đổi Quy chế quản trị công ty**

Trình ĐHCĐ Thông qua các nội dung trình sửa đổi Quy chế quản trị công ty (để thay thế cho bản Quy chế quản trị hiện hành đã được thông qua vào tháng 04/2018) với các nội dung thay đổi được nêu chi tiết tại Tờ trình số **881/TT-ĐHCĐ.2020**.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ;
- Lưu VPHĐQT

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

**CHỦ TỊCH** *Ble*  


**LÊ CHÍ HIẾU**