

Số: 01/BBH-ĐHĐCĐ.2019



## BIÊN BẢN HỌP

### CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Tên doanh nghiệp : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT  
Địa chỉ : 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, TpHCM.  
Giấy CNĐKDN số : 0303493756 do Sở KH&ĐT TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004.  
Thời gian tổ chức : Bắt đầu lúc 9 giờ 00 phút ngày 30/03/2019.  
Kết thúc vào lúc 11 giờ 50 phút ngày 30/03/2019.  
Địa điểm tổ chức : 235 Nguyễn Văn Cừ, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.HCM  
(Phòng Origami Ballroom, Lầu 3 – Khách sạn Nikko Sài Gòn).

#### I/ THÀNH PHẦN THAM DỰ CUỘC HỌP:

##### *1. Khách mời:*

- Đại diện Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Đại diện các phòng/ban chức năng của Công ty Phát Đạt và các cơ quan, đơn vị báo chí đến đưa tin.

##### *2. Các đại biểu là Cổ đông của Công ty.*

#### II/ TIẾN TRÌNH CUỘC HỌP

##### 1. Thủ tục khai mạc cuộc họp:

##### 1.1 Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông:

Đại diện Ban Kiểm tra tư cách cổ đông công bố kết quả kiểm tra như sau:

Tổng số cổ đông tham dự: 105 người, sở hữu và đại diện: 235.156.534 cổ phần, chiếm tỷ lệ 88,28 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ Công ty, Cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đủ điều kiện tiến hành.

##### 1.2 Giới thiệu Chủ tọa Đoàn và Thư ký cuộc họp:

##### **- Giới thiệu danh sách Chủ tọa Đoàn gồm:**

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| 1. Ông Nguyễn Văn Đạt      | Chủ tọa    |
| 2. Bà Trần Thị Hương       | Thành viên |
| 3. Ông Lê Quang Phúc       | Thành viên |
| 4. Ông Đoàn Viết Đại Từ    | Thành viên |
| 5. Ông Nguyễn Tấn Danh     | Thành viên |
| 6. Ông Khương Văn Mười     | Thành viên |
| 7. Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên |





## 2.6 Cuộc họp thảo luận, nêu các câu hỏi và đóng góp ý kiến:

Đoàn Chủ tọa đã tiếp thu các ý kiến đóng góp và nghiêm túc trả lời đúng trọng tâm các câu hỏi của cổ đông, chi tiết các câu hỏi và trả lời cụ thể như sau:

⇒ **Cổ đông:** *Doanh thu dự kiến của Công ty năm 2019 là 9.000 tỷ đồng, tăng đột biến so với các năm trước. Vậy, doanh thu năm 2019 đến từ dự án nào và doanh thu kế hoạch này có quá cao so với thực tế thực hiện không?*

**Trả lời:** Kế hoạch doanh thu năm 2019 là 9.000 tỷ, tăng đột biến so với năm 2018 vì doanh thu năm 2019 sẽ bao gồm doanh thu của Dự án The EverRich 2, The EverRich 3, Bàu Cầ-Quảng Ngãi và Nhơn Hội- Bình Định. Hiện nay, Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 đã gần hoàn tất các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện chuyển nhượng cho đối tác. Dự kiến việc chuyển nhượng 2 dự án này sẽ hoàn tất trong năm 2019 và ghi nhận doanh thu trong năm nay.

⇒ **Cổ đông:** *Trước đây, Phát Đạt đưa ra chiến lược là tập trung đầu tư và phát triển các dự án có diện tích dưới 1ha, ở các vị trí đắc địa trong trung tâm TP.HCM, có quỹ đất sạch và đầy đủ pháp lý để nhanh chóng đưa vào kinh doanh và tạo lợi nhuận cho cổ đông. Thời gian gần đây, Phát Đạt liên tục đưa ra các thông tin Công ty đã và đang tập trung đầu tư các dự án tại các tỉnh Miền Trung. Như vậy phải chăng Phát Đạt có thay đổi chiến lược kinh doanh? Phát Đạt có còn tập trung phát triển các dự án tại TP.HCM nữa không? Ngoài Quảng Ngãi và Bình Định thì Phát Đạt còn có kế hoạch đầu tư ở địa phương nào nữa không?*

**Trả lời:** Từ năm 2018 trở về trước, Phát Đạt tập trung vào chiến lược phát triển các dự án có quỹ đất sạch dưới 01 hecta, tập trung chủ yếu tại các khu vực trung tâm TP.HCM. Trong năm 2019, Phát Đạt đã thay đổi chiến lược kinh doanh như sau:

- Tại TP.HCM:
  - + Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án BT.
  - + Đầu tư vào các dự án có đầy đủ pháp lý.
  - + Đầu tư phát triển các dự án chính trang đô thị vì các dự án này có hệ số sử dụng cao sẽ đem lại lợi nhuận cho Công ty.
- Tại các tỉnh duyên hải miền trung như Bình Định, Quảng Ngãi, Quảng Nam, Đà Nẵng: hiện tại thị trường bất động sản ở các tỉnh này đang rất sôi động nên Phát Đạt có chiến lược kinh doanh mới là đầu tư vào các khu đất có vị trí đẹp, pháp lý hoàn chỉnh để có thể triển khai xây dựng hạ tầng và sớm đưa vào kinh doanh nhanh nhằm tạo dòng thu và lợi nhuận hàng năm cho cổ đông.

⇒ **Cổ đông:** *Gần đây, Phát Đạt có phát hành trái phiếu ngắn hạn 1 năm, lãi suất 14,45%/năm. Đây là mức lãi suất khá cao so với lãi suất vay bình quân trên thị trường hiện nay. Phải chăng Công ty đang khó khăn về tài chính nên chấp nhận mức lãi suất cao như vậy?*

**Trả lời:** Công ty Phát Đạt có một cách nhìn nhận khác về hiệu quả đầu tư. Đầu tư như thế nào để mang lại kết quả tài chính cao mới là quan trọng. Công ty cần huy động vốn ngắn hạn, thủ tục đơn giản để có nguồn vốn nhanh đưa vào đầu tư phát triển các dự án và sớm mang lại hiệu quả cao cho Công ty. Do vậy, mức lãi suất vay 10% hay 15% không đánh giá đúng bản chất về hiệu quả đầu tư của Công ty. Quan điểm của Công ty: vay 15%/năm để mang về lợi nhuận 30%/năm sẽ hiệu quả hơn rất nhiều nếu vay 10%/năm nhưng chỉ mang về hiệu quả kinh doanh 15%/năm.

⇒ **Cổ đông:** *Hiện nay TP.HCM có rất nhiều chung cư cũ xuống cấp trầm trọng nên chính quyền đang khuyến khích, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tham gia cải tạo các chung cư cũ này. Vậy Công ty Phát Đạt có định hướng sẽ đầu tư cải tạo các dự án chung cư cũ này hay không? Công ty có thể chia sẻ những khó khăn và thuận lợi trong việc triển khai các dự án kiểu này?*



**Trả lời:** Cải tạo chung cư cũ cũng nằm trong chiến lược kinh doanh của Phát Đạt. Công ty phải lựa chọn các dự án chung cư để khi đầu tư có thể mang lại dòng tiền nhanh và lợi nhuận cao. Công ty đang tập trung, nghiên cứu một số chung cư đủ điều kiện và tạo mối quan hệ với các cơ quan chính quyền để có được thông tin các chỉ tiêu quy hoạch, mật độ dân số,... Từ đó, Công ty mới có cơ sở đánh giá hiệu quả đầu tư để có quyết định lựa chọn dự án.

⇒ **Cổ đông:** Dự án The EverRich Infinity có sổ đỏ sau 2 năm hoàn tất xây dựng, Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi khi bán hàng có sổ đỏ trao tay cho khách hàng. Điều gì đã giúp Phát Đạt làm được như vậy và các dự án sắp tới của Công ty sẽ hoàn tất xây dựng và có sổ đỏ cho khách hàng nhanh chóng không?

**Trả lời:** Về việc có sổ đỏ trao tay nhanh chóng cho khách hàng là điểm nổi bật của các dự án Công ty Phát Đạt so với các dự án khác. Công ty Phát Đạt làm được những điều này là vì Công ty Phát Đạt luôn tôn trọng và thể hiện sự cam kết của Công ty đối với khách hàng trong các dự án mà khách hàng đã mua.

Phát Đạt am hiểu thủ tục pháp lý nên ngoài việc hoàn chỉnh hạ tầng thì đã nhanh chóng hoàn thiện hồ sơ theo hướng dẫn của các sở ban ngành và hoàn tất nghĩa vụ tài chính với nhà nước, nên khi thực hiện việc ra Sổ chủ quyền sẽ rất nhanh. Bên cạnh đó, Phát Đạt luôn duy trì và nâng cao mối quan hệ với chính quyền địa phương để nhận được hỗ trợ trong các thủ tục pháp lý cho dự án. Sắp tới, tại Dự án Nhơn Hội – Bình Định, Công ty cũng đang cố gắng hoàn tất hạ tầng trong tháng 05/2019 và sổ đỏ sẽ trao tay cho khách hàng khi mở bán.

⇒ **Cổ đông:** Nếu Công ty chỉ phát triển dự án khu dân cư để phân lô bán nền thì tại thị trường Quảng Ngãi đang có nhiều doanh nghiệp đủ khả năng làm như Phát Đạt. Điều gì đã tạo nên sự khác biệt của Công ty trong việc triển khai các dự án này mà kết quả là dự án Phát Đạt Bàu Cả - Quảng Ngãi đã bán hơn 90% sản phẩm trong vòng 02 tháng kể từ ngày mở bán?

**Trả lời:** Trong kinh doanh, Phát Đạt không chỉ quan tâm đến mục tiêu lợi nhuận. Công ty luôn nỗ lực để mang lại cho khách hàng những tiện ích phục vụ thiết thực cho cuộc sống hàng ngày như: hạ tầng hoàn chỉnh, khu vui chơi giải trí dành cho người lớn và trẻ em, không gian xanh với nhiều diện tích dành cho công viên và mặt nước, ... Chính những điều này đã tạo nên sự khác biệt của các dự án do Phát Đạt triển khai.

⇒ **Cổ đông:** Phát Đạt có nhiều dự án tốt, vậy sau khi bán hết các dự án căn hộ và đất nền thì kế hoạch tiếp theo của Phát Đạt sẽ là gì?

**Trả lời:** Cũng có nhiều cổ đông hỏi chúng tôi rằng tại sao Công ty Phát Đạt có nhiều nguồn thu nhưng không chia cổ tức bằng tiền? Bởi hiện tại, Phát Đạt đang cần nguồn vốn để phát triển các dự án tại các tỉnh như nội dung đã trình bày trên. Lợi nhuận thu được từ các dự án này, Phát Đạt sẽ tập trung mua các khu đất ở trung tâm TP.HCM để đầu tư xây dựng các dự án khách sạn và văn phòng cho thuê. Các dự án này sẽ mang về cho Phát Đạt nguồn lợi nhuận ổn định hàng năm từ 10 – 12%. Ngoài ra, các tài sản này cũng sẽ là tài sản đối ứng khi Công ty cần huy động vốn cho việc đầu tư phát triển các dự án khác.

## 2.7 Biểu quyết các vấn đề liên quan đến Tờ trình:

- + Đại diện Ban Tổ chức hướng dẫn Thẻ lệ Biểu quyết để các cổ đông biểu quyết thông qua Thẻ lệ biểu quyết.

*Biểu quyết : 100% cổ đông có mặt đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.*

- + Các Cổ đông tiến hành biểu quyết.

## 2.8 Cuộc họp tiến hành bầu Thành viên độc lập Hội đồng quản trị (“HĐQT”) nhiệm kỳ 2019 – 2023:

2.8.1 Cổ đông/Nhóm cổ đông đề cử, ứng cử các ứng viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2019 – 2023 như sau:

Ứng viên được đề cử thành viên độc lập Hội đồng Quản trị: Ông **Lê Minh Dũng**.

2.8.2 Bầu thành viên lập độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2019 - 2023:

a. Đại diện Ban Tổ chức hướng dẫn Quy chế bầu cử bổ sung thành viên độc lập HĐQT để các cổ đông biểu quyết thông qua Quy chế bầu cử.

*Biểu quyết : 100% cổ đông có mặt đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.*

b. Đại hội đồng cổ đông tiến hành bầu thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2019 - 2023.

## 2.9 Công bố kết quả biểu quyết:

a) Số liệu thống kê liên quan đến số cổ đông tham dự Cuộc họp trước và sau khi tiến hành biểu quyết:

- Tổng số cổ đông tham gia biểu quyết là 95 người, sở hữu và đại diện cho 238.291.335 cổ phần, chiếm 100 % số lượng cổ phần hiện diện có quyền biểu quyết.
- Theo kết quả kiểm phiếu có 95 phiếu biểu quyết hợp lệ, đại diện cho 238.291.335 cổ phần, chiếm 100% số lượng cổ phần hiện diện có quyền biểu quyết.

b) Kết quả biểu quyết thông qua các vấn đề đã trình bày và thảo luận như sau:

STT	Nội dung	Tán thành (%)	Không tán thành (%)	Không có ý kiến (%)
1	Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị và Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2018.	100	0	0
2	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2018.	100	0	0
3	Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2018.	100	0	0
4	Thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2019.	100	0	0
5	Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2019 và thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019.	100	0	0
6	Thông qua Phương án phát hành 20.000.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược.	99,41	0,59	0
7	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2019 (Chương trình ESOP 2019).	99,40	0,59	0,01
8	Thông qua thay đổi mô hình tổ chức và quản lý Công ty, thành lập Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị và miễn nhiệm Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2018 – 2023.	99,99	0	0,01
9	Thông qua sửa đổi Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty theo mô hình tổ chức và quản lý mới.	100	0	0
10	Thông qua lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019.	99,99	0	0,01
11	Thông qua phê chuẩn Chủ tịch HĐQT kiêm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.	99,45	0,54	0,01



**2.10 Công bố kết quả bầu cử thành viên độc lập Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2019 - 2023.**

Đại diện Ban Kiểm phiếu công bố kết quả bầu cử thành viên độc lập Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2019-2023.

Kết quả trúng cử thành viên độc lập Hội đồng Quản trị:

STT	Họ tên	Chức danh ứng cử	Số phiếu bầu
01	Lê Minh Dũng	Thành viên HĐQT	236.300.973

**III/ KẾT THÚC CUỘC HỌP**

Biên bản Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được đọc thông qua trước khi bế mạc Cuộc họp và được 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Cuộc họp chấp thuận. Biên bản này là cơ sở để Chủ tọa Cuộc họp lập Nghị quyết Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt kết thúc vào lúc 11 giờ 50 cùng ngày.

**THƯ KÝ ĐẠI HỘI**

**PHAN HUY HÂN**

**CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**



Số: 01/ĐHĐCĐ-NQ.2019

Tp.HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2019

**NGHỊ QUYẾT**  
**CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**  
**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 Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ các Biên bản và tài liệu tại cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 30/3/2019 tại địa chỉ 235 Nguyễn Văn Cừ, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.HCM (Phòng Origami Ballroom, Lầu 3 – Khách sạn Nikko Sài Gòn).

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) và Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2018.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : **100 %**

**Điều 2:** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2018.

2.1 Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và đã được HĐQT Công ty công bố công khai theo quy định.

2.2 Kết quả kinh doanh năm 2018:

- Doanh thu thuần	:	2.147,7 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	758,1 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	643,3 tỷ đồng

2.3 Việc sử dụng lợi nhuận sau thuế của năm 2018 và các năm trước:

Trong năm 2018, Công ty đã dùng Lợi nhuận sau thuế (“LNST”) để chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát (“BKS”) với số tiền là 2.048.000.000 đồng.

Đến cuối ngày 31/12/2018, LNST của năm 2018 và LNST kết dư của các năm trước còn lại là **645,8 tỷ đồng**, được phân phối như sau:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển (2% LNST của năm 2018)	:	12,8 tỷ đồng
- Trích Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi (2% LNST của năm 2018)	:	12,8 tỷ đồng
- Trích thưởng HĐQT và BKS (0,5% LNST của năm 2018)	:	3,2 tỷ đồng
- Chia cổ tức cho cổ đông (23% Vốn điều lệ)	:	612,7 tỷ đồng

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : **100 %**

**Điều 3:** Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2018.

### 3.1 Phương án phát hành:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- Mã cổ phiếu: PDR
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (Bằng chữ: Mười nghìn đồng)
- Tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu: 23%/vốn cổ phần; cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu thì nhận được 23 cổ phiếu.
- Số lượng phát hành dự kiến: 61.269.472 cổ phiếu.
- Giá phát hành dự kiến: 10.000 đồng (Bằng chữ: Mười nghìn đồng).
- Tổng giá trị phát hành: 612.694.720.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm mười hai tỷ, sáu trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng).
- Xử lý cổ phiếu lẻ: số lượng cổ phiếu phát hành sẽ làm tròn xuống hàng đơn vị, phần số lẻ thập phân (nếu có) phát sinh sẽ được hủy bỏ.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông Công ty vào thời điểm chốt danh sách cổ đông hưởng quyền nhận cổ tức.
- Quy định về hạn chế chuyển nhượng: không hạn chế chuyển nhượng.
- Nguồn phát hành: từ nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại của các năm lũy kế đến ngày 31/12/2018 theo Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Quý 2/2019; thời điểm cụ thể do HĐQT quyết định ngay sau khi được sự chấp thuận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### 3.2 Ủy quyền cho HĐQT xem xét và quyết định:

- a) Việc tăng vốn điều lệ Công ty tương ứng với tổng giá trị cổ phiếu phát hành thực tế theo Phương án phát hành đã nêu trên.
- b) Ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề sau và giao cho Tổng Giám đốc triển khai các công việc liên quan theo đúng các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán để:
  - Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành thêm cổ phiếu phổ thông ngay sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
  - Ngay sau khi hoàn tất việc trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu thì căn cứ vào số lượng cổ phiếu thực tế phát hành để tiến hành:
    - Thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu mới phát hành thêm để trả cổ tức tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
    - Thực hiện các thủ tục thay đổi tăng Vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh;
    - Sửa đổi/bổ sung các điều khoản liên quan tới Vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông vào phiên họp gần nhất.
  - Quyết định các công việc khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông theo yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : **100 %**



## **Điều 4:** Thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2019

### **4.1 Mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2019:**

#### **a. Mục tiêu kinh doanh:**

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ : 9.000 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 1.000 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 800 tỷ đồng

#### **b. Các định hướng chiến lược:**

- Tiếp tục triển khai các chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty đã được xác định trong giai đoạn 2016 - 2020; đặc biệt là chiến lược phát triển thị trường, quỹ đất và chiến lược tài chính.
- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án BT, các dự án phát triển đất nền, nhà ở đảm bảo hoàn thành giá trị đầu tư theo kế hoạch kinh doanh.
- Tập trung thi công hoàn thiện nhanh cơ sở hạ tầng ở các dự án để đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời điểm.
- Đẩy nhanh công tác đền bù, giải phóng mặt bằng ở các dự án trọng điểm, hoàn thành thiết kế kỹ thuật, thu xếp nguồn vốn và chuẩn bị đầy đủ các điều kiện để khởi công xây dựng.
- Tiếp tục thực hiện các kế hoạch, biện pháp nâng cao năng lực vốn chủ sở hữu, duy trì các chỉ số tài chính vượt trội so với các đối thủ cạnh tranh trong thị trường bất động sản.
- Thu hút thêm nhiều nhà đầu tư tổ chức và cá nhân có năng lực tài chính đầu tư vào Công ty dưới nhiều hình thức khác nhau, bao gồm cả việc hợp tác đầu tư phát triển các dự án.
- Tăng cường hoạt động tiếp thị, truyền thông thương hiệu, tăng mức độ nhận biết và sức mạnh thương hiệu của thương hiệu Phát Đạt trong nhóm khách hàng mục tiêu.
- Mở rộng quan hệ đối ngoại với các nhà đầu tư, cơ quan truyền thông, cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, đối tác; chuyển tải kịp thời và chính xác các thông tin về hoạt động kinh doanh, trách nhiệm xã hội và môi trường của Công ty.
- Tiếp tục cải tiến và xây dựng các chính sách nhân sự có mức độ cạnh tranh cao để thu hút người lao động. Tập trung tuyển dụng nguồn nhân lực chất lượng cao và ưu tiên đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý kế thừa.
- Nâng cao trình độ chuyên môn, có chính sách quy hoạch, phát triển, bổ nhiệm và lương, thưởng đảm bảo người lao động gắn bó lâu dài với công ty
- Đẩy mạnh hoạt động đối thoại với người lao động, cải thiện đáng kể môi trường làm việc và trở thành một trong những doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

### **4.2 Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị:**

- a. Xem xét, điều chỉnh mục tiêu kinh doanh và các định hướng chiến lược năm 2019 phù hợp với tình hình thị trường bất động sản và tình hình hoạt động của Công ty.
- b. Thực hiện các quyết định chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự án The EverRich 2 và Dự án The EverRich 3 với giá trị chuyển nhượng phù hợp với điều kiện thị trường và hiện trạng thực tế của Dự án, đảm bảo giá trị chuyển nhượng/giá bán không ảnh hưởng đến kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2019 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua.
- c. Thực hiện thế chấp/cầm cố các tài sản, quyền tài sản liên quan đến Dự án The EverRich 2 và Dự án The EverRich 3 khi các tài sản và quyền tài sản này đã đủ điều kiện để thế

chấp/cầm cố theo luật định, để bảo đảm nghĩa vụ tín dụng cho các công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 và Dự án The EverRich 3 với Công ty Phát Đạt (gọi chung là “Nhà Đầu tư”) và/hoặc thành viên góp vốn của Nhà Đầu tư tại các tổ chức tín dụng.

- d. Thực hiện các quyết định chuyển nhượng dự án, giao dịch bán tài sản của Công ty thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả những Dự án hiện có), với giá trị của mỗi dự án bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán và đảm bảo giá trị chuyển nhượng/giá bán không ảnh hưởng đến kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2019 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua.
- e. Thực hiện các quyết định giao dịch đầu tư thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, kể cả việc mua lại các dự án, tài sản hoặc mua lại công ty khác (bao gồm cả việc mua cổ phần để sở hữu công ty) có giá trị mỗi thương vụ bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán và thực hiện các thủ tục phê duyệt các dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật.
- f. Quyết định việc vay vốn từ các tổ chức tín dụng hoặc huy động vốn từ các nguồn khác, bao gồm cả việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp dưới hình thức trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần, hoặc trái phiếu chuyển đổi thành vốn góp vào các dự án, hoặc trái phiếu không chuyển đổi để thực hiện việc đầu tư phát triển các dự án.
- g. Quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc vay vốn hoặc huy động vốn nêu tại Mục (f), bao gồm cả việc sử dụng các Tài sản/Dự án của Công ty đang sở hữu để thế chấp/cầm cố cho các Tổ chức/Cá nhân liên quan đến việc vay vốn hoặc huy động vốn của Công ty, và toàn quyền quyết định việc xử lý Tài sản/Dự án đang thế chấp/cầm cố để bảo đảm nghĩa vụ tài chính theo đúng những điều khoản và điều kiện mà Công ty đã cam kết với đối tác.
- h. Xem xét lựa chọn địa điểm làm trụ sở chính của Công ty và tiến hành thủ tục thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

#### 4.3 Đại hội đồng cổ đông đồng ý:

- a. Hội đồng quản trị được ủy quyền lại cho Người đại diện pháp luật/Tổng Giám đốc Công ty thực hiện một số công việc thuộc phạm vi ủy quyền nêu trên.
- b. Giao cho Người đại diện pháp luật/Tổng Giám đốc của Công ty ký kết các văn bản ủy quyền/nội dung ủy quyền và ký các hồ sơ/tài liệu/hợp đồng/văn bản có liên quan đến những nội dung ủy quyền của ĐHCĐ và Hội đồng quản trị nêu trên.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : **100 %**

**Điều 5:** Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2019 và thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019

##### 5.1 Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế (“LNST”) năm 2019:

- |  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| a. Kế hoạch lợi nhuận trước thuế   | : | 1.000 tỷ đồng   |
| b. Kế hoạch lợi nhuận sau thuế   | : | 800 tỷ đồng     |
| c. Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế                                 | : |                 |
| ↳ Trích Quỹ Đầu tư và Phát triển   | : | tối đa 04% LNST |
| ↳ Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi  | : | tối đa 04% LNST |
| ↳ Chia cổ tức cho Cổ đông  | : | 90% LNST        |
| d. Ủy quyền cho HĐQT xem xét và quyết định:                              |   |                 |
| - Mức chia cổ tức cho cổ đông bằng tiền mặt hoặc bằng cổ phiếu.          |   |                 |
| - Thời điểm tạm ứng cổ tức (nếu có) và thời điểm chia cổ tức chính thức. |   |                 |

##### 5.2 Thù lao và tiền thưởng của HĐQT:



- Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT Công ty: tối đa là 1% Lợi nhuận sau thuế. (Chi phí hoạt động của HĐQT bao gồm chi phí hoạt động của các Ban/Tiểu Ban do HĐQT bổ nhiệm).
- Thưởng cho HĐQT khi Công ty hoàn thành kế hoạch Lợi nhuận năm 2019: 0,5% LNST 2019.
- Ủy quyền cho HĐQT phân phối tiền thù lao hàng tháng và tiền thưởng (nếu có) cho các thành viên HĐQT và quyết định chi phí hoạt động cho các Ban/Tiểu Ban.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 100 %

**Điều 6:** Thông qua Phương án phát hành 20.000.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược.

### 6.1 Phương án phát hành:

#### a- Quy mô phát hành:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR)
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông
- Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ
- Mục đích phát hành: Tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch đầu tư kinh doanh của Công ty.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (*Mười ngàn đồng*)
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 266.389.007 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu phát hành: 20.000.000 cổ phiếu (*Hai mươi triệu cổ phiếu*)
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 200.000.000.000 đồng (*Hai trăm tỷ đồng*)
- Thời gian thực hiện dự kiến: Trong năm 2019.

#### b- Đối tượng phát hành:

- Đối tượng phát hành: Phát hành cho Cổ đông chiến lược
- Tiêu chí lựa chọn cổ đông chiến lược:
  - + Nhà đầu tư trong nước và/hoặc nước ngoài (pháp nhân và/hoặc cá nhân);
  - + Có năng lực tài chính mạnh, hỗ trợ được cho Công ty về vốn;
  - + Có năng lực chuyên môn, có khả năng hỗ trợ hiệu quả trong việc phát triển của Công ty;
  - + Có mong muốn đầu tư lâu dài để đồng hành cùng doanh nghiệp.

#### c- Giá Phát hành:

- Giá phát hành dự kiến: không thấp hơn 25.000 đồng/cổ phiếu (*Hai mươi lăm ngàn đồng*)
- Tổng giá trị phát hành dự kiến: 500.000.000.000 đồng (*Năm trăm tỷ đồng*).

#### d- Phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành:

Toàn bộ số tiền thu được sẽ được Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt dùng để đầu tư phát triển các dự án bất động sản Đất Nền, Căn hộ ở và Căn hộ Dịch vụ.

#### e- Thời gian hạn chế chuyển nhượng:

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông chiến lược sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ thời điểm hoàn thành đợt chào bán (thời điểm hoàn thành đợt chào bán là ngày kết thúc việc thu tiền bán cổ phiếu).

### 6.2 Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện:

#### a- Tăng Vốn điều lệ:

- Tăng Vốn điều lệ Công ty tương ứng với tổng giá trị cổ phiếu phát hành thực tế theo Phương án phát hành đã nêu trên.
- Sửa đổi Điều lệ và đăng ký thay đổi Vốn điều lệ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- b- Ủy quyền:** Đồng ý ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề sau và giao cho Tổng Giám đốc Công ty triển khai các công việc liên quan theo đúng các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán để:
- Quyết định tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư, số lượng và danh sách nhà đầu tư được chào bán.
  - Quyết định thời điểm phát hành phù hợp và quyết định mức giá chào bán cụ thể tại thời điểm chào bán nhưng không thấp hơn 25.000 đồng/cổ phiếu.
  - Quyết định nội dung Hợp đồng Phát hành cổ phiếu và lựa chọn tổ chức tư vấn phát hành để bảo đảm thực hiện đúng quy định của pháp luật.
  - Quyết định việc giải trình, bổ sung, chỉnh sửa Phương án phát hành và thực hiện các công việc khác có liên quan bảo đảm đúng quy định Pháp luật để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
  - Quyết định phân phối số cổ phiếu dư không được cổ đông được chào mua hết (bao gồm việc lựa chọn nhà đầu tư mới, giá phát hành, thời điểm phát hành và toàn bộ các nội dung cần thiết khác).
  - Quyết định phương án sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành phù hợp với tình hình thực tế, chiến lược đầu tư và định hướng phát triển của Công ty.
  - Phát hành thêm cổ phiếu phổ thông ngay sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
  - Ngay sau khi hoàn tất việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược thì căn cứ vào số lượng cổ phiếu thực tế phát hành để tiến hành:
    - Thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu mới phát hành thêm tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
    - Thực hiện các thủ tục thay đổi tăng Vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh;
    - Sửa đổi/bổ sung các điều khoản liên quan tới Vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty.
  - Quyết định tất cả các công việc khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược theo yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
  - Trong phạm vi ủy quyền nêu trên, HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc chủ thể khác thực hiện một số công việc cụ thể.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : **99.41 %**

**Điều 7:** Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2019 (Chương trình ESOP 2019)

### **7.1 Phương án phát hành:**

- a- Mục đích phát hành:
- Ghi nhận sự đóng góp và gắn kết của người lao động đối với sự đổi mới và phát triển của Công ty trong 15 năm qua (2004 – 2019);
  - Tạo động lực thúc đẩy và nâng cao vai trò trách nhiệm của người lao động để tăng hiệu quả cho Công ty;
  - Thu hút và giữ chân đội ngũ chuyên viên, quản lý giỏi, có năng lực và nhiều kinh nghiệm.
- b- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.
- c- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- d- Mã Chứng khoán: PDR
- e- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông



- f- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (*Bằng chữ: Mười ngàn đồng*)
- g- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 266.389.007 cổ phiếu
- h- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 266.389.007 cổ phiếu
- i- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 2.663.890 cổ phiếu
- j- Giá phát hành: 15.000 đồng (*Mười lăm ngàn đồng*)
- k- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 26.638.900.000 đồng (*Hai mươi sáu tỷ, sáu trăm ba mươi tám triệu, chín trăm ngàn đồng*).
- l- Tổng giá trị phát hành dự kiến: 39.958.350.000 đồng (*Ba mươi chín tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng*).
- m- Tỷ lệ phát hành: tối đa 01% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2019 (thời điểm thực hiện).
- n- Đối tượng phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị (“ *HĐQT*”), Ban Cố vấn của HĐQT/Tổng Giám đốc, các cấp quản lý và người lao động trong Công ty có thành tích đóng góp cho sự phát triển của Công ty.
- o- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2019 sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian tối thiểu là 24 tháng kể từ ngày phát hành.

## **7.2 Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện Chương trình ESOP 2019:**

- a- Tăng vốn điều lệ của Công ty tương ứng với tổng mệnh giá số lượng cổ phiếu phát hành thực tế theo Phương án phát hành đã nêu trên.
- b- Giao HĐQT toàn quyền quyết định và đồng ý cho HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT để thực hiện:
  - Quyết định thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2019;
  - Quyết định số lượng cổ phiếu phát hành thực tế theo Chương trình ESOP 2019: tối đa 01% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện;
  - Ban hành quy chế phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2019 và kế hoạch phát hành cụ thể, quy định rõ các tiêu chuẩn và danh sách được tham gia Chương trình ESOP 2019. Quy định các điều kiện ràng buộc về thời gian hạn chế chuyển nhượng, các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến cổ phiếu phát hành, và phương án xử lý số lượng cổ phiếu không phát hành hết theo Chương trình ESOP 2019;
  - Bổ sung hoặc sửa đổi Phương án phát hành theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và/hoặc cho mục đích tuân thủ đúng các quy định của pháp luật;
  - Quyết định toàn bộ các vấn đề có liên quan đến Chương trình ESOP 2019 và điều chỉnh những thay đổi của Chương trình ESOP 2019 (nếu có) cho phù hợp với quy định của pháp luật. Thực hiện các công việc/thủ tục cần thiết cho việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật để bảo đảm thực hiện thành công Chương trình ESOP 2019;
  - Thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2019 tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi hoàn tất việc phát hành;
  - Thực hiện các thủ tục thay đổi tăng Vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh;
  - Sửa đổi/bổ sung các điều khoản liên quan tới Vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông vào phiên họp gần nhất.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99.40 %**

**Điều 8:** Thông qua việc thay đổi mô hình tổ chức và quản lý Công ty, thành lập Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị và miễn nhiệm Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2018 - 2023

8.1 Cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty theo Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị - thành lập Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị.
- Tổng Giám đốc.

Giao cho Hội đồng quản trị quyết định cơ cấu, chức năng/nhiệm vụ, nhân sự của Ban Kiểm toán Nội bộ để hỗ trợ Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng mô hình nêu trên, tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ Công ty.

8.2 Miễn nhiệm các Kiểm soát viên thuộc Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2018 - 2023.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : **99.99 %**

**Điều 9:** Thông qua sửa đổi Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty theo mô hình tổ chức và quản lý mới.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : **100 %**

**Điều 10:** Chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, là đơn vị để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty; và giao cho Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng dịch vụ với đơn vị kiểm toán độc lập.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : **99.99 %**

**Điều 11:** Phê chuẩn Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

**Tỷ lệ biểu quyết đồng ý** : **99.45 %**

**Điều 12:** Thông qua kết quả trúng cử chức danh thành viên độc lập Hội đồng Quản trị (HĐQT), nhiệm kỳ 2019 - 2023 như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Chức danh
01	Lê Minh Dũng	236.300.973	Thành viên HĐQT

**Điều 13:** Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông năm 2019 thông qua với các nội dung trên và giao cho HĐQT Công ty triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 03 năm 2019.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT