

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 04 năm 2019

BIÊN BẢN

HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019

A. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. Tên doanh nghiệp: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
2. Địa chỉ trụ sở: Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
3. Điện thoại: 0254 3 859 248 Fax: 0254 3.560712 – 0254 3 859 518.
4. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

B. THÔNG TIN CUỘC HỌP ĐHĐCĐ

1. Thời gian tổ chức: từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút ngày 24 tháng 04 năm 2019.
2. Địa điểm họp: Hội trường Khách sạn Pullman, Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng.
3. Người triệu tập cuộc họp: Hội đồng quản trị (HĐQT) DIC Corp.
4. Chủ tọa Đại hội: Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch HĐQT.
5. Thư ký cuộc họp: Ban thư ký DIC Corp.

C. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

1. Tất cả các cổ đông của DIC Corp có tên trong danh sách chốt tại ngày 08/03/2019 và người đại diện được ủy quyền (sau đây gọi tắt là “cổ đông”). Tổng số cổ đông có quyền dự họp là 7.932 cổ đông, chiếm số lượng cổ phần có quyền biểu quyết là 252.484.783 cổ phần, tương ứng 100% vốn điều lệ của DIC Corp.
2. Toàn thể thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2018-2022), Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng đầu tư, Giám đốc các Ban trực thuộc DIC Corp.
3. Các khách mời là đại diện các cơ quan quản lý nhà nước, quản lý thị trường chứng khoán, đơn vị kiểm toán.

D. DIỄN BIẾN ĐẠI HỘI:

Phần I. Khai mạc Đại hội

1. Mở đầu, Ông Hoàng Duy Thịnh – Trưởng Ban Thư ký DIC Corp, đại diện Ban Tổ chức Đại hội tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu, thành phần tham dự Đại hội.

2. Ông Nguyễn Văn Quyên – Trưởng Ban thẩm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông:

Đến thời điểm 14 giờ 30 phút ngày 24 tháng 04 năm 2019, tổng số cổ đông tham dự Đại hội là 127 cổ đông, tương ứng với 137.386.111 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 54,41% vốn điều lệ. Tất cả các cổ đông có mặt đều đủ điều kiện tham dự Đại hội.

Đối chiếu với quy định tại Khoản 1 Điều 141 Luật doanh nghiệp; khoản 1 Điều 19 Điều lệ tổ chức và hoạt động của DIC Corp (2018), Nội quy quy chế làm việc đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua, ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 của DIC Corp đủ điều kiện để tiến hành.

3. Ông Hoàng Duy Thịnh – Trưởng Ban thư ký DIC Corp trình ĐHĐCĐ thông qua các nội dung sau:

3.1. Chương trình Đại hội;

3.2. Quy chế làm việc và cách thức biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên 2019;

3.3. Danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký, Ban thẩm tra tư cách cổ đông và kiểm phiếu biểu quyết:

Đoàn chủ tịch:

- | | |
|-------------------------|---|
| – Ông Nguyễn Thiện Tuấn | – Chủ tịch HĐQT, Chủ tọa Đại hội |
| – Ông Nguyễn Hùng Cường | – Phó Chủ tịch HĐQT |
| – Ông Trần Minh Phú | – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc. |
| – Ông Hoàng Văn Tăng | – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc thường trực. |
| – Ông Nguyễn Quang Tín | – Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính. |

Ban Thư ký:

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| – Ông Hoàng Duy Thịnh | – Giám đốc nhân sự, Trưởng ban. |
| – Bà Trần Thị Thu | – Phó Giám đốc Tài chính, Thành viên. |

Ban thẩm tra tư cách cổ đông và kiểm phiếu biểu quyết:

- | | |
|---------------------------|---|
| – Ông Nguyễn Văn Quyến | – Giám đốc Ban QLDD DIC, Trưởng Ban |
| – Bà Hoàng Thị Hà | – TP Đầu tư TC - Ban TCKT, Phó Ban |
| – Bà Lê Thu Trang | – TV Ban KTNB, Phó Ban, Giám sát kiểm phiếu |
| – Bà Phạm Thị Vân | – TP Thanh toán tín dụng - Ban TCKT, Thành viên |
| – Ông Nguyễn Trọng Nghĩa | – CV.Ban Tài chính – Kế toán, Thành viên |
| – Bà Phan Thị Thanh Loan | – CV.Ban Tài chính – Kế toán, Thành viên |
| – Lê Thị Thìn | – CV.Ban Tài chính – Kế toán, Thành viên |
| – Ông Trần Ngọc Hân | – CV.Ban Tài chính – Kế toán, Thành viên |
| – Ông Trần Văn Hậu | – CV.Ban Tài chính – Kế toán, Thành viên |
| – Ông Lê Văn Nam | – CV. Ban Pháp chế, Thành viên |
| – Ông Võ Thành Vinh | – Trưởng phòng CNTT, Thành viên |
| – Ông Lê Quang Thành | – CV IT Văn phòng, Thành viên |
| – Bà Lê Thị Khánh Hương | – CV.Ban KH PTDA, Thành viên |
| – Bà Nguyễn Thị Kim Nhung | – CV.Ban công tác Đảng - Đoàn, Thành viên |

ĐHĐCĐ đã thực hiện biểu quyết thông qua “Chương trình Đại hội”; “Quy chế làm việc và cách thức biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên”; “Danh sách Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban thẩm tra tư cách cổ đông và kiểm phiếu biểu quyết” theo hình thức Giơ thẻ biểu quyết. Tỷ lệ biểu quyết thông qua là 100%.

Đoàn chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu biểu quyết bắt đầu tiến hành Đại hội.

Phần II. Trình bày các báo cáo tại Đại hội

1. Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch HĐQT trình bày báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2018; Định hướng hoạt động năm 2019 nhiệm kỳ III (2018-2022) (Đính kèm báo cáo).

2. Ông Trần Minh Phú – TV.HĐQT, Tổng Giám đốc trình bày báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019 với nội dung chủ yếu sau:

2.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD chủ yếu năm 2018:

Đvt giá trị: tỷ đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018		Thực hiện 2018		Tỷ lệ hoàn thành KH 2018	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Tổng doanh thu	2.000,0	2.600,0	2.149,4	2.612,2	107,5%	100,5%
Lợi nhuận trước thuế	310,0	350,0	359,0	428,3	115,8%	122,4%
Tổng vốn đầu tư phát triển	3.060,0		1.570,0		51,3%	
Cổ tức:	10-15%		12%			

2.2. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2019:

Đvt tính giá trị: tỷ đồng.

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất	Tỷ lệ tăng trưởng so với thực hiện năm 2018	
			Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	2.350	2.900	9,3%	11%
Lợi nhuận trước thuế	501	550	39,5%	28,4%
Tổng vốn đầu tư phát triển	6.970,8		344%	
Cổ tức:	10-15%			

2.3. ĐHCĐ giao cho HĐQT tổ chức triển khai nhiệm vụ SXKD năm 2019; Ủy quyền cho HĐQT quyết định phê duyệt các dự án đầu tư xây dựng công trình và quyết định các vấn đề có liên quan đến việc triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2019.

(Chi tiết theo báo cáo số 22/BC-DICCorp-KHDA ngày 04/04/2019 đính kèm).

3. Ông Nguyễn Quang Tín – TV.HĐQT, Giám đốc Tài chính trình ĐHCĐ thông qua các nội dung:

3.1. Báo cáo tài chính (BCTC) của Công ty mẹ và hợp nhất năm 2018 đã kiểm toán với những phần chính: Ý kiến của kiểm toán độc lập; Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018; Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2018, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2018 *(Chi tiết theo BCTC năm 2018 đã kiểm toán đính kèm).*

3.2. Tờ trình về kế hoạch hạn mức vay vốn cho hoạt động đầu tư năm 2019:

Trên cơ sở kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2019, HĐQT trình ĐHCĐ phê duyệt hạn mức tín dụng đầu tư năm 2019 cho các dự án như sau:

Đvt tính giá trị: tỷ đồng.

TT	Dự án	Tổng mức đầu tư	Hạn mức vay vốn		Dự kiến giải ngân 2019	Mục đích giải ngân (2019)
			Tổng hạn mức	Hạn mức vay năm 2019		
1	Khu đô thị du lịch Long Tân	4.968,8	3.100	980	300	+ Đầu tư HTKT theo phân kỳ đầu tư + Đền bù GPMB
2	Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	3.788,5	2.462,2	1.500 <i>(Dự kiến vay NHTM: 500; trái phiếu: 1.000)</i>	1.200	+ Đầu tư HTKT khu 2&3 (130 ha) theo phân kỳ đầu tư + Nộp tiền sử dụng đất



3	Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	4.029,5	1.785	700 (Bao gồm dự kiến vay NHTM & trái phiếu doanh nghiệp)	200	+ Đầu tư HTKT theo phân kỳ đầu tư + Nộp tiền sử dụng đất
4	Khu dân cư thương mại Vị Thanh, Hậu Giang	1.177	600	600	150	+ Đầu tư HTKT theo phân kỳ đầu tư + Nộp tiền sử dụng đất
Cộng				3.780	1.850	

3.3. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018:

HDQT đề xuất phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2018: 280.518.411.107 đồng.
LN sau thuế của riêng Công ty mẹ theo BCTC hợp nhất: 323.991.905.953 đồng.
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2018: 33.662.209.332 đồng.
 - Quỹ đầu tư phát triển: 16.831.104.666 đồng.
 - Quỹ khen thưởng: 8.415.552.333 đồng.
 - Quỹ phúc lợi: 8.415.552.333 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế còn lại của các năm trước: 153.736.571.386 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ: 400.592.773.161 đồng.
- Chia cổ tức năm 2018 (12%): 326.713.568.100 đồng.
 - Bằng tiền (7%): 176.739.348.100 đồng.
 - Bằng cổ phiếu (5%): 149.974.220.000 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế còn lại: 73.879.205.061 đồng.

4. Ông Hoàng Văn Tăng – Phó Tổng Giám đốc trình ĐHĐCĐ thông qua các tờ trình về các nội dung:

4.1. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 để tăng vốn điều lệ của DIC Corp lên 3.149,5 tỷ đồng trong năm 2019 như sau:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 299.948.444 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 299.948.444 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 14.997.422 cổ phiếu.
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 149.974.220.000 đồng.
- Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/tổng số cổ phiếu): 5%.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến sau phát hành: 314.945.866 cổ phiếu.
- Vốn điều lệ sau phát hành dự kiến: 3.149.458.660.000 đồng.
- Nguồn vốn: Lợi nhuận sau thuế.
- Mục đích phát hành: Trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu để bổ sung nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu 149.974.220.000 đồng từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
 - Thời gian thực hiện dự kiến: Quý II/2019.
 - Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Cổ tức bằng cổ phiếu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ (thập phân phát sinh nếu có) sẽ được hủy bỏ.



– Lưu ký và niêm yết cổ phiếu: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM theo đúng quy định của pháp luật.

– Ủy quyền cho HĐQT:

- Tổ chức triển khai các thủ tục cần thiết để thực hiện công tác phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018, qua đó tăng vốn điều lệ DIC Corp theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Lựa chọn thời điểm phát hành phù hợp sau khi có chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Xử lý cổ phiếu lẻ theo phương án phát hành cổ phiếu đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo mức vốn điều lệ mới sau phát hành.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm với Trung tâm Lưu ký chứng khoán và Sở Giao dịch chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật.
- Trong quá trình triển khai phương án phát hành cổ phiếu, ủy quyền cho HĐQT được chủ động điều chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan và/hoặc phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm phát hành, tuân thủ quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi của cổ đông và DIC Corp.

4.2. Tờ trình đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2019.

Trên cơ sở đề xuất của Ban kiểm toán nội bộ, HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 như sau:

– Thông qua danh sách 04 (bốn) Công ty kiểm toán độc lập để HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính của DIC Corp trong năm 2019, gồm:

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y).
- Công ty TNHH PRICEWATERHOUSECOOPERS Việt Nam (PWC).
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte Vietnam Co., Ltd).
- Công ty TNHH KPMG (KPMG).

– Ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn một trong 04 (bốn) công ty kiểm toán nêu trên để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 dựa trên tiêu chí đảm bảo chất lượng, hiệu quả với chi phí hợp lý phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán.

4.3. Tờ trình số 06/TTr-DIC Corp-HĐQT ngày 03/04/2019 v/v điều chỉnh một số nội dung liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, trong Quý 3/2018, HĐQT đã triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trong quá trình xét duyệt hồ sơ, một số nội dung liên quan đến phương án phát hành đã được HĐQT thông qua điều chỉnh/bổ sung phù hợp với điều kiện thực tế cũng như đáp ứng yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước (UBCKNN). HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ các nội dung điều chỉnh/bổ sung trong Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu như sau:



Nội dung	Phương án đã được ĐHCĐ thường niên 2018 thông qua	Phương án điều chỉnh/bổ sung	Lý do điều chỉnh
1. Tỷ lệ phát hành	1:0,2	1:0,188	Điều chỉnh phù hợp với số lượng cổ phiếu sau khi phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017- hoàn thành trong tháng 8/2018
2. Phương án phân phối cổ phiếu không chào bán hết:	<p>- Trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Tổng Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:</p> <p>+ Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại;</p> <p>+ Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng hoặc hạn mức tín dụng...</p>	<p>- Trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.</p>	Điều chỉnh theo yêu cầu của UBCKNN
3. Hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phiếu không bán hết được phân phối tiếp cho đối tượng khác:	Không quy định	Cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp cho các đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong 01 năm theo quy định tại Điều 1 Khoản 7 Mục 3 Nghị định 60/2015/NĐ-CP	Điều chỉnh theo yêu cầu của UBCKNN
4. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	<p>Phương án sử dụng vốn chi tiết cho dự án như sau:</p> <p>+ Thanh toán chi phí giải phóng mặt bằng: 550 tỷ đồng.</p> <p>+ Thanh toán chi phí đầu tư HTKT (xây lắp, tư vấn): 60 tỷ đồng.</p> <p>+ Thanh toán chi phí quản lý, khác phục vụ công tác đầu tư dự án: 9,3 tỷ đồng.</p>	Điều chỉnh theo yêu cầu của UBCKNN

5. Bà Phan Thị Mai Hương – TV.HĐQT trình ĐHCĐ thông qua mức thù lao HĐQT, phụ cấp thành viên độc lập HĐQT và thù lao, phụ cấp thành viên các Tiểu ban trực thuộc HĐQT.

a. Chi trả thù lao HĐQT năm 2018:

STT	Chức danh	Số người hưởng thù lao/ p.cấp	Thù lao 01 người/ tháng	Tổng thù lao, phụ cấp thực hiện 2018
I	Hội đồng quản trị			2.605.000.000
	Thù lao			
1	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	1	100.000.000	1.275.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT chuyên trách	1	75.000.000	640.000.000
3	Thành viên HĐQT (Tham gia điều hành)	3	10.000.000	352.500.000
	Phụ cấp			
4	Thành viên độc lập HĐQT	2	15.000.000	37.500.000
II	Các Tiểu ban HĐQT			307.680.000
1	Ban Thư ký	4		161.000.000
2	Hội đồng Đầu tư	1		110.000.000
3	Ban Kiểm soát (cũ)	3		36.680.000
	Tổng cộng (I+II)			2.912.680.000

b. Kế hoạch thù lao, phụ cấp cho thành viên HĐQT, Ban thư ký và các Tiểu ban trực thuộc năm 2019:

STT	Chức danh	Số người	Thù lao (đ 01 người/ tháng)	Tổng thù lao 01 tháng (đ)	Số tháng	Tổng thù lao, phụ cấp KH 2019 (đ)
I	Hội đồng quản trị			300.000.000		3.850.000.000
	Thù lao					
1	Chủ tịch HĐQT ch. trách	1	100.000.000	100.000.000	13	1.300.000.000
2	PCT HĐQT chuyên trách	1	75.000.000	75.000.000	13	975.000.000
3	Thành viên HĐQT Thường trực	1	75.000.000	75.000.000	13	975.000.000
4	Thành viên HĐQT (Tham gia điều hành)	2	10.000.000	20.000.000	12	240.000.000
	Phụ cấp					
5	TV độc lập HĐQT	2	15.000.000	30.000.000	12	360.000.000
II	Các Tiểu ban HĐQT			24.000.000		288.000.000
1	Ban Thư ký			14.000.000		168.000.000
	- Trưởng ban Thư ký	1	5.000.000	5.000.000	12	60.000.000
	- Thành viên Ban Thư ký	3	3.000.000	9.000.000	12	108.000.000
2	Hội đồng Đầu tư			10.000.000		120.000.000
	- Thành viên HĐQT (không là TV HĐQT)	1	10.000.000	10.000.000	12	120.000.000
	Tổng cộng (I+II)			324.000.000		4.138.000.000

6. Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2019 như sau:

- Tổng giá trị chào bán: 100.000.000 USD.
- Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi.
- Số lượng chào bán: 1.000 trái phiếu.
- Mệnh giá: 100.000 USD/trái phiếu.
- Giá chào bán: 100% mệnh giá.
- Kỳ hạn: 3-5 năm.
- Lãi suất: Tối đa 5%.
- Mục đích phát hành trái phiếu:



- (i) Tăng quy mô vốn hoạt động;
 - (ii) Đầu tư mới vào các dự án: Tổ hợp du lịch DIC Star Vũng Tàu, Nghinh Phong, Tp.Vũng Tàu; Khu du lịch An Hải, Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Khu Công viên Văn hóa – Đô thị mới Bàu Trũng, Tp.Vũng Tàu; Sân golf và Khu nghỉ dưỡng Hồ Tràm DIC.
- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các nội dung sau:
- Triển khai phương án chào bán chi tiết: Tìm kiếm và lựa chọn nhà đầu tư; Khối lượng chào bán và lãi suất cụ thể cho từng nhà đầu tư; Lựa chọn thời điểm bán thích hợp;
 - Thực hiện các thủ tục đăng ký chào bán theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án này theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước để việc thực hiện huy động vốn đúng quy định và hợp pháp;
 - Lựa chọn phương án chào bán thay thế (nếu cần thiết) để việc huy động vốn của DIC Corp được đảm bảo thành công và đúng quy định của pháp luật. Các điều khoản trong phương án chào bán thay thế đảm bảo lợi ích tối đa cho Tổng Công ty;
 - Triển khai thực hiện đầu tư và báo cáo ĐHCĐ trong kỳ ĐHCĐ gần nhất.

Phần III. Thảo luận

Các cổ đông đã tiến hành thảo luận, chất vấn một số vấn đề liên quan đến hoạt động SXKD của Tổng Công ty và được Chủ tịch HĐQT giải đáp như sau:

1. Cổ đông/đại diện cổ đông mã số 175:

- *Đối với dự án DIC The Landmark Residence: Đến nay vẫn chưa có khung pháp lý cho mô hình kinh doanh Condotel, tuy nhiên hiện dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng thì có ảnh hưởng gì đến việc chuyển nhượng và kinh doanh của dự án không?*
- *Đối với dự án Pullman: hiện tại Pullman kinh doanh đã có lãi chưa? Và DIC có kế hoạch thoái vốn hoặc chuyển nhượng nợ vay tại Pullman hay không?*
- *Đề nghị Đoàn Chủ tịch thông tin về kết quả kinh doanh Quý 1/2019?*

Trả lời:

– Về phương án kinh doanh dự án DIC The Landmark Residence: đây là dự án được DIC Corp nhận chuyển nhượng nguyên trạng Khối B nằm trong tổ hợp dự án Khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị Triển lãm Quốc tế thành phố Vũng Tàu, mục tiêu là đầu tư 166 căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp. Do pháp lý liên quan đến Condotel vẫn chưa rõ ràng, mặt khác nhận thấy tiềm năng trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng nên DIC đang tự quản lý và khai thác dự án theo hình thức cho thuê căn hộ - tỷ lệ thuê căn hộ dài hạn hiện đạt trên 40% tổng số căn hộ. Ban lãnh đạo DIC Corp đang nỗ lực tiếp xúc và làm việc với các đối tác lớn, có nhu cầu thuê nhà ở cho các chuyên gia tại Việt Nam để thực hiện cho thuê căn hộ dài hạn, mục tiêu lấp đầy căn hộ cho thuê dài hạn trong năm 2019. Trong trường hợp tìm được nhà đầu tư phù hợp có nhu cầu nhận chuyển nhượng để khai thác dự án, HĐQT sẽ cân nhắc đến phương án chuyển nhượng quyền khai thác dự án để thu hồi vốn đầu tư.

– Dự án Pullman do Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam (DIC Phương Nam) – công ty liên kết của DIC Corp – thực hiện đầu tư và kinh doanh khai thác. Do thời gian đầu tư dự án kéo dài (từ năm 2007- 2015), vốn vay chiếm tỷ trọng lớn dẫn đến dự án phải chịu gánh nặng trả nợ và lãi vay rất lớn, khoản lỗ của DIC Phương Nam trong các năm qua chủ yếu xuất phát từ nguyên nhân này. Hiện nay tình hình kinh doanh của dự án khá tốt, nếu giải quyết được khoản nợ & lãi vay ngân hàng phát sinh trong giai đoạn đầu tư thì DIC



Phuong Nam chắc chắn sẽ có lãi, vì vậy HĐQT đang cân nhắc phương án cơ cấu lại khoản nợ vay tại DIC Phuong Nam. Trong trường hợp tìm được nhà đầu tư phù hợp có nhu cầu nhận chuyển nhượng để khai thác dự án, HĐQT sẽ cân nhắc phương án thoái vốn tại DIC Phuong Nam với giá phù hợp đảm bảo lợi ích cao nhất cho DIC Corp.

– Về kết quả kinh doanh Quý 1/2019: Theo chu kỳ đặc thù kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản nói chung và DIC Corp nói riêng, kết quả Quý 1 hàng năm thường đạt không cao do liên quan đến điều kiện ghi nhận doanh thu. Doanh thu Quý 1/2019 của Công ty mẹ đã ghi nhận khoảng 194 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 22 tỷ đồng. DIC Corp sẽ thực hiện công bố thông tin về kết quả kinh doanh Quý 1/2019 theo đúng thời hạn quy định trong tuần tới.

2. Cổ đông/đại diện cổ đông mã số 10:

– *Hiện tại DIC Corp đang đẩy mạnh đầu tư vào các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Tuy nhiên hiện tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế thế giới đang giảm dần qua các năm, thì tầm nhìn vĩ mô của Công ty trong 5 năm tới như thế nào? nếu có các biến động xấu xảy ra đối với kinh tế thế giới cũng như kinh tế Việt Nam thì Quý Công ty đã có phương án nào để phòng ngừa rủi ro này chưa?*

– *Trong trường hợp Công ty thực hiện xong việc nộp tiền sử dụng đất/đấu giá đất một số dự án theo như kế hoạch năm 2019 đề ra thì quỹ đất của Công ty sẽ tăng lên đáng kể - DIC sẽ thuộc top các Công ty có quỹ đất lớn nhất Việt Nam. Trong bối cảnh tình hình sốt đất đang diễn ra tại nhiều tỉnh thành như hiện tại, thì trường hợp có giá hợp lý thì Công ty có dự định chuyển nhượng lại các quyền sử dụng đất đó hay không?*

Trả lời:

– Do đặc điểm khí hậu thuận lợi, nhiều phong cảnh đẹp nên lĩnh vực du lịch tại Việt Nam đang rất phát triển, là điểm đến hấp dẫn đối với nhiều du khách quốc tế. Nhận thấy tiềm năng rất lớn trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, DIC Corp đang có kế hoạch mở rộng đầu tư sang lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng. Việc đầu tư vào bất động sản du lịch nghỉ dưỡng sẽ mang lại lợi ích kép cho DIC Corp: vừa có thể nắm giữ bất động sản với giá trị ngày càng tăng trưởng trong tương lai, vừa mang lại nguồn thu ổn định trong dài hạn từ việc kinh doanh khai thác bất động sản du lịch.

– Với quỹ đất hiện có của DIC Corp cùng với tình hình tài chính lành mạnh và an toàn – nguồn thu dồi dào cùng tỷ trọng nợ vay thấp, tôi tự tin Tổng Công ty sẽ hoạt động ổn định trong 5- 10 năm tới cho dù nền kinh tế vĩ mô có biến động như thế nào. Vì vậy, Quý cổ đông hãy yên tâm về tình hình hoạt động của Tổng Công ty trong thời gian tới.

3. Cổ đông/đại diện cổ đông (không nêu tên & mã số):

– *Đề nghị Ông Chủ tịch HĐQT cho biết thông tin về tiến độ triển khai dự án Sân golf tại Hồ Tràm và dự án Bàu Trứng, hiện thủ tục pháp lý của 02 dự án này như thế nào?*

– *Về định hướng chuyển dịch hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty sang lĩnh vực bất động sản du lịch: theo tôi biết thì hiện tại dòng bất động sản condotel đang chững lại, tốc độ tiêu thụ rất chậm, nhiều doanh nghiệp đang bị mắc kẹt tại các thị trường Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc. Chúng ta là người đi sau thì có nên đi theo hướng đó hay không – trong khi thế mạnh của DIC trong mấy chục năm qua là đầu tư bất động sản để bán? Nếu xác định chuyển dịch theo hướng đầu tư bất động sản du lịch nghỉ dưỡng thì HĐQT có giải pháp gì để đảm bảo hiệu quả?*

Trả lời:



- Về tiến độ triển khai các dự án tại Hồ Tràm và Bà Trưng: Hiện các dự án vẫn đang được các cơ quan ban ngành tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xem xét về chủ trương đầu tư. DIC Corp đang quyết liệt bám sát, nỗ lực để được chấp thuận chủ trương đầu tư trong năm 2019.

- Đối với lĩnh vực bất động sản du lịch nghỉ dưỡng: Các lợi thế và tiềm năng của loại hình đầu tư bất động sản du lịch nghỉ dưỡng đã được tôi phân tích và trả lời cổ đông phía trên. Condotel là hướng kinh doanh mang lại lợi nhuận triển vọng, nếu được đầu tư bài bản và chất lượng tốt sẽ hấp dẫn không chỉ nhà đầu tư trong nước mà cả nhà đầu tư nước ngoài. Với sự hiện diện của rất nhiều dự án condotel trên cả nước cũng như trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, tôi tin khung pháp lý liên quan đến mô hình này sẽ dần được hoàn thiện trong thời gian sớm để đáp ứng yêu cầu thực tiễn. Theo đánh giá của cá nhân tôi, vừa qua một số dự án condotel chưa được thành công một phần do các chủ đầu tư đã hứa hẹn và cam kết quá nhiều so với giá trị thực tế của sản phẩm. Còn đối với DIC, các dự án trong danh mục đầu tư đều là các dự án có vị trí đặc địa, thuận lợi về giao thông và phù hợp để kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng. Mặt khác, chất lượng đầu tư căn hộ của DIC đã được khẳng định qua rất nhiều dự án đầu tư công trình cao tầng tạo được sức hút rất lớn từ thị trường trong thời gian qua như Thủy Tiên Resort, DIC Phoenix, Vũng Tàu Gateway, do đó có đầy đủ cơ sở để tự tin rằng DIC sẽ thành công trong lĩnh vực đầu tư này.

Phần IV. Thông qua kết quả kiểm phiếu biểu quyết

Sau thời gian thảo luận và đóng góp ý kiến của các cổ đông, ĐHĐCĐ đã tiến hành biểu quyết thông qua 10 nội dung bằng phiếu biểu quyết.

Ông Nguyễn Văn Quyến, Trưởng Ban kiểm phiếu biểu quyết đã báo cáo bổ sung về số lượng cổ đông tham dự đến thời điểm thực hiện kiểm phiếu biểu quyết và báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết.

Đến thời điểm thực hiện kiểm phiếu (16 giờ 45 phút), tổng số cổ đông có mặt và đại diện được ủy quyền là 156 cổ đông, đại diện số cổ phần nắm giữ và được ủy quyền là 143.820.055 cổ phần, chiếm 56,96% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

STT	NỘI DUNG	Ý KIẾN BIỂU QUYẾT					
		Đồng ý		Không đồng ý		Không có ý kiến	
		Số CP	Tỷ lệ %	Số CP	Tỷ lệ %	Số CP	Tỷ lệ %
1	Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2018; Phương hướng nhiệm vụ và chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD năm 2019.	143.710.372	99,92				
2	Báo cáo của Tổng Giám đốc về hoạt động SXKD năm 2018, kế hoạch SXKD năm 2019.	143.710.160	99,92			212	0,00
3	Báo cáo tài chính năm 2018 đã kiểm toán.	143.704.188	99,92			6.184	0,00
4	Kế hoạch hạn mức vay vốn cho hoạt động đầu tư năm 2019	143.667.546	99,89			42.826	0,03
5	Tờ trình về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018.	143.710.372	99,92				-
6	Phương án tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018.	143.703.971	99,92			6.401	0,00
7	Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị	143.676.647	99,90			33.725	0,02



	kiểm toán BCTC năm 2019.						
8	Tờ trình về việc điều chỉnh một số nội dung liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018.	143.704.183	99,92			6.189	0,00
9	Báo cáo chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và các Tiểu ban trực thuộc năm 2018; Kế hoạch chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và các Tiểu ban trực thuộc năm 2019	143.678.741	99,90			31.631	0,02
10	Tờ trình về Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2019	142.571.909	99,13	1.118.146	1	20.317	0,01

Như vậy, các nội dung HĐQT trình ra ĐHĐCĐ đã được nhất trí thông qua.

Phần V. Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội

Ông Hoàng Duy Thịnh – Đại diện Ban Thư ký thông qua Nghị quyết Đại hội.

Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên được công bố thông tin trong vòng 24 giờ kể từ khi kết thúc Đại hội cho Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM và qua website của DIC Corp tại địa chỉ: <http://www.dic.vn/>.

Đại hội biểu quyết thông qua nội dung biên bản và Nghị quyết với tỷ lệ 100%.

Đại hội bế mạc vào lúc 17 giờ 30 phút cùng ngày.

TM. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI



Hoàng Duy Thịnh

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



Nguyễn Thiện Tuấn