

Số: 01/ĐHĐCĐBT-NQ.2015

TP.HCM, ngày 09 tháng 01 năm 2015

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOAN  
TP. HỒ CHÍ MINH

ĐẾN Số 716  
Ngày 9/1/15  
Chuyến M/11/15

## NGHỊ QUYẾT

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG THÁNG 01/2015 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- 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 bất thường tháng 01/2015 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 09/01/2015 tại địa chỉ 422 Đào Trí, khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM.

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ

**Điều 1:** Thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu để tăng Vốn Điều lệ

**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
- Tỷ lệ chi trả cổ tức: 5%/vốn cổ phần.
- Tỷ lệ thực hiện: 20:1 (Cổ đông sở hữu 20 cổ phiếu thì nhận được 01 cổ phiếu mới).
- Số lượng phát hành dự kiến: 6.510.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành: 65.100.000.000 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.
- 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 31/12/2014.
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ quý 2/2015. Thời điểm cụ thể do HĐQT quyết định ngay sau khi được sự chấp thuận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**2/ Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:**

Quyết định các vấn đề sau và giao cho Tổng Giám đốc Công ty triển khai các công việc liên quan theo đúng 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 chi trả cổ tức ngay sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.



- Ngay sau khi hoàn tất việc chi 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 tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.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 các điều khoản liên quan tới Vốn Điều lệ trong Điều lệ của 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 chi trả cổ tức cho cổ đông theo yêu cầu của các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,99 %

**Điều 2:** Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng Vốn Điều lệ

**1/ Phương án phát hành cổ phiếu để tăng Vốn Điều lệ:**

- a. Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 65.100.000 cổ phiếu
- b. Loại cổ phiếu phát hành : cổ phiếu phổ thông
- c. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng
- d. Mệnh giá phát hành : 10.000 đồng
- e. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá : 651.000.000.000 đồng
- f. Phương thức phát hành: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền mua.
  - Đối tượng được mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông Công ty vào thời điểm chốt danh sách cổ đông hưởng quyền.
  - *Tỷ lệ thực hiện quyền: 2:1 (Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông cứ nắm giữ 02 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua, mỗi quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm).*
  - Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không được phân phối hết:
    - ☞ Đối với số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu, số lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị.
    - ☞ Số cổ phiếu dôi ra do làm tròn và số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua hết thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT phân phối cho các đối tượng khác với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu.
  - Quy định về hạn chế chuyển nhượng: cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu và các đối tượng được phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu không được đăng ký mua sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.
- g. Thời gian thực hiện dự kiến: từ quý 2/2015. Thời điểm cụ thể do HĐQT quyết định sau khi được sự chấp thuận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**2/ Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:**

- Chủ động xây dựng, hiệu chỉnh phương án phát hành và hoàn chỉnh hồ sơ báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và tổ chức thực hiện việc phát hành thêm cổ phiếu để tăng Vốn Điều lệ theo chủ trương của Đại hội đồng cổ đông;

- Quyết định thời điểm chốt ngày thực hiện quyền;
- Quyết định phương án xử lý đối với cổ phần phát hành không phân phối hết (do cổ đông không đăng ký mua hoặc đã đăng ký mua nhưng từ chối mua toàn bộ hay một phần và số cổ phiếu lẻ phát sinh khi làm tròn số);
- Quyết định phương án sử dụng vốn cho phù hợp tình hình thực tế nếu thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
- Tăng Vốn Điều lệ Công ty tương ứng với tổng giá trị cổ phiếu phát hành thực tế theo phương án nêu trên;
- Cùng với việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng Vốn Điều lệ, HĐQT 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 tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.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 các điều khoản liên quan tới Vốn Điều lệ trong Điều lệ của 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 tăng Vốn Điều lệ cho cổ đông hiện hữu theo yêu cầu của các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,65 %

**Điều 3:** Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông 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 09 tháng 01 năm 2015.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT

Số 01/BBH-ĐHĐCĐBT.2015



## BIÊN BẢN

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG THÁNG 01/2015 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, Tp. HCM.  
Giấy CNĐKDN số : 0303493756 do Sở KH&ĐT TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004.  
Thời gian tổ chức : Bắt đầu lúc 8 giờ 45 phút ngày 09/01/2015  
Kết thúc vào lúc 10 giờ 45 phút ngày 09/01/2015  
Địa điểm tổ chức : 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM.

#### I/ THÀNH PHẦN THAM DỰ ĐẠI HỘI:

##### *1. Khách mời của Đại hội gồm:*

- Đại diện Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
  - Ông Ernest Yoong Phó Tổng Giám đốc
  - Ông Hàng Nhật Quang Giám đốc Kiểm toán
- Đại diện Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
  - Ông Nguyễn Phúc Hào Phó Giám đốc Tư vấn
- Đại diện các phòng/ban chức năng của Công ty Phát Đạt và các cơ quan, đơn vị báo đài đến đưa tin.

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

#### II/ TIẾN TRÌNH ĐẠI HỘI

##### 1. Thủ tục khai mạc đại hội:

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

Ông Trương Ngọc Dũng - TB Ban Kiểm tra tư cách cổ đông công bố kết quả kiểm tra như sau:

Tổng số cổ đông tham dự: 50 người, sở hữu và đại diện 120.991.530 cổ phần, chiếm tỷ lệ 92,93 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ Công ty, Đại hội cổ đông bất thường tháng 01/2015 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 Đại hội:

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

- Ông Nguyễn Văn Đạt Chủ tọa
- Bà Trần Thị Hường Thành viên
- Ông Lê Quang Phúc Thành viên
- Ông Đoàn Viết Đại Từ Thành viên
- Ông Nguyễn Thanh Tân Thành viên



**- Giới thiệu Thư ký Đại hội:**

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| 1. Ông Phan Huy Hân    | Trưởng Ban |
| 2. Ông Nguyễn Tấn Danh | Thành viên |
| 3. Bà Đặng Thùy Dương  | Thành viên |

**2. Diễn biến đại hội:**

**2.1 Cổ đông tham dự Đại hội biểu quyết bầu Ban Kiểm phiếu, thông qua Chương trình và Quy chế tổ chức Đại hội.**

- Chủ tọa Đại hội đề nghị Đại hội đồng cổ đông bầu Ban Kiểm phiếu làm nhiệm vụ kiểm tra, thống kê kết quả biểu quyết. Thành phần Ban Kiểm phiếu gồm:

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| 1. Bà Ngô Thúy Vân     | Trưởng Ban |
| 2. Bà Mai Thị Diệu     | Thành viên |
| 3. Bà Trần Thị Hoài An | Thành viên |

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

- Đại hội đồng cổ đông thông qua Chương trình Đại hội được đính kèm theo Biên bản này.

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

- Cổ đông nghe đọc và thông qua Quy chế tổ chức Đại hội.

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

**2.2 Ông Võ Tấn Thành – Cố vấn Tổng Giám đốc báo cáo tình hình đầu tư năm 2014 và kế hoạch triển khai phát triển các Dự án trong 3 năm tới (2015 – 2017).**

**2.3 Đại hội trình bày nội dung các Tờ trình như sau:**

- ✚ Thứ 1: Thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu để tăng Vốn Điều lệ.
- ✚ Thứ 2: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng Vốn Điều lệ.

*Tất cả các tờ trình được đính kèm với Biên bản cuộc họp này.*

**2.4 Đại hội thảo luận, nêu các câu hỏi và đóng góp ý kiến.**

Đại diện Công ty Tài Việt đặt câu hỏi:

1. Trong 03 năm gần đây, lãi vay lớn? Việc này có ảnh hưởng đến tiến độ bán hàng các dự án tại quận 7 hay không?

Trả lời:

Năm 2007 – 2008 khi Phát Đạt nhận chuyển nhượng đất của các Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 với giá rất thấp nên Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh của 2 dự án này rất cao. Tuy nhiên, trong các năm qua tình hình kinh doanh ngành BĐS rất khó khăn, Công ty phải sử dụng vốn vay/vốn huy động để phát triển dự án, phần lãi vay phát sinh đã được vốn hóa vào các dự án, làm tăng giá thành. Điều này không ảnh hưởng đến việc bán hàng vì Công ty bán sản phẩm theo giá thị trường chấp nhận, tuy nhiên đã làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh, lợi nhuận từ 2 dự án này không đạt được như kế hoạch đã đề ra.

2. Kế hoạch tăng Vốn Điều lệ lên khoảng 2.000 tỷ. Số vốn tăng này được sử dụng như thế nào?

Trả lời:

Cuối năm 2014 thị trường có dấu hiệu hồi phục, mục đích tăng vốn để phục vụ cho Dự án An Dương Vương và Công ty tiếp tục tìm kiếm các dự án đất sạch, đã hoàn thiện hồ sơ pháp lý, sẵn sàng đưa vào xây dựng và kinh doanh để nhanh chóng tạo ra dòng tiền và lợi nhuận cho Công ty.

14902  
NG T  
PHAT  
NG  
T D  
PHO

3. Việc chia căn hộ nhỏ có ảnh hưởng đến thương hiệu căn hộ cao cấp của Công ty Phát Đạt hay không?

Trả lời:

Căn hộ cao cấp không phải chỉ căn cứ vào diện tích lớn hay nhỏ mà phải xem xét ở nhiều yếu tố: thiết kế, chất lượng công trình, hạ tầng cảnh quan, những tiện ích trong Tòa nhà, chất lượng phục vụ khi cư dân vào sinh sống, ...

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

Đại diện Ban Kiểm phiếu hướng dẫn Thể lệ biểu quyết và công bố kết quả biểu quyết:

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

- Tổng số cổ đông tham gia biểu quyết là 52 người sở hữu và đại diện cho 120.993.040 cổ phần, chiếm 92,93 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Theo kết quả kiểm phiếu có 50 phiếu biểu quyết hợp lệ, đại diện cho 120.947.040 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 phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ.	99,99	0,00	0,01
2	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ.	99,65	0,34	0,01



## III/ KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Ban Thư ký lần lượt đọc Biên bản và Nghị quyết để Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Đại hội đồng cổ đông thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội bằng hình thức biểu quyết, tỷ lệ 100% Cổ đông tán thành.

Chủ tọa tuyên bố bế mạc Đại hội.

Đại hội đồng cổ đông bắt thường Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt kết thúc vào lúc 10 giờ 45 cùng ngày.

**THƯ KÝ ĐẠI HỘI**

**PHAN HUY HÂN**

**CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**