

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Số: 01/2017-BBĐHCĐ-NVLG



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
---o0o---

TP HCM, ngày 27 tháng 4 năm 2017

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2017
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

A. THÔNG TIN CÔNG TY

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP
Mã chứng khoán: NVL
Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM, Việt Nam
Số Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM cấp lần đầu ngày 18/9/1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 24/11/2016.

B. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM

Thời gian: 08 giờ 30 phút - 12 giờ 05 phút, Thứ 5, ngày 27 tháng 4 năm 2017.
Địa điểm: Văn phòng Dự án Novaland, 26 Mai Chí Thọ, Phường Bình Khánh, Quận 2, TP HCM.

C. THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ TÍNH HỢP LỆ CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

I. Giới thiệu Ban Lãnh đạo:

1. Hội đồng Quản trị (HĐQT):

- Ông Bùi Thành Nhơn - Chủ tịch HĐQT
- Ông Bùi Cao Nhật Quân - Phó Chủ tịch HĐQT
- Ông Phan Thành Huy - Thành viên HĐQT
- Bà Hoàng Thu Châu - Thành viên HĐQT

2. Hội đồng Phát triển bền vững:

- Ông Phạm Phú Ngọc Trai - Chủ tịch
- Bà Lâm Thị Ngọc Hào - Thành viên

3. Ban Kiểm soát (BKS):

- Bà Nguyễn Thị Minh Thanh - Trưởng BKS
- Ông Nguyễn Vũ Duy - Thành viên BKS
- Bà Nguyễn Anh Thị - Thành viên BKS

4. Ban Tổng Giám đốc (BTGD):

- Ông Phan Thành Huy - TGD
- Ông Bùi Cao Nhật Quân - PTGD
- Bà Hoàng Thu Châu - PTGD
- Ông Bùi Xuân Huy - PTGD
- Ông Lê Hồng Phúc - PTGD
- Ông Chan Hong Wai - PTGD
- Bà Võ Thị Thu Vân - PTGD.

II. Giới thiệu Khách mời:

- Ông Nguyễn Hiếu Liêm - Thành viên HĐQT kiêm TGD Anova Corporation
- Ông Nguyễn Hoàng Nam - PTGD PwC Việt Nam
- Ông Trần Văn Thắng - Giám đốc Kiểm toán PwC Việt Nam.

III. Tính hợp lệ của ĐHĐCĐ:

1. Chủ tọa Đoàn đề cử Ban Kiểm tra tư cách cổ đông bao gồm:
 - Bà Nguyễn Thị Thu Hằng - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông
 - Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Thành viên
 - Bà Trần Thị Kim Khuyên - Thành viên.
2. Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) tiến hành biểu quyết thông qua:
 - Quy chế làm việc, biểu quyết và bầu cử: Tỷ lệ biểu quyết thông qua là 100% .
 - Chương trình làm việc dự kiến của ĐHĐCĐ: Tỷ lệ biểu quyết thông qua là 100%.
3. Theo Điều lệ của Tập đoàn Novaland và Quy chế làm việc đã được ĐHĐCĐ thông qua, Chủ tịch HĐQT Công ty là Chủ tọa Đoàn và Chủ tọa Đoàn đề cử Thành phần Đoàn Chủ tịch bao gồm:
 - Ông Bùi Thành Nhơn - Chủ tọa Đoàn
 - Ông Phan Thành Huy - Thành viên HĐQT - TGD
 - Bà Hoàng Thu Châu - Thành viên HĐQT - PTGD
 - Ông Chan Hong Wai - PTGD.
4. Theo Quy chế làm việc đã được ĐHĐCĐ thông qua, Chủ tọa Đoàn đề cử Ban Thư ký ĐHĐCĐ bao gồm:
 - Ông Phan Lê Hòa - Giám đốc Thị trường vốn và Quan hệ đầu tư - Trưởng Ban
 - Ông Nguyễn Lam Sơn Lâm - Giám đốc Pháp chế - Thành viên
 - Bà Huỳnh Thị Thanh Nguyên - Chuyên viên Thủ tục pháp lý doanh nghiệp - Thành viên.
5. Theo Quy chế làm việc đã được ĐHĐCĐ thông qua, Chủ tọa ĐHĐCĐ đề cử Ban Bầu cử và Kiểm phiếu (BC&KP) bao gồm:
 - Ông Lâm Phước Lộc - Trưởng phòng Kiểm toán nội bộ - Trưởng ban
 - Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Chuyên viên Pháp chế - Thành viên
 - Bà Ngô Thị Tố Nguyên - Chuyên viên Thủ tục pháp lý doanh nghiệp - Thành viên.

ĐHĐCĐ tiến hành biểu quyết thông qua Thành phần Ban BC&KP với tỷ lệ biểu quyết thông qua là 100%.

ĐHĐCĐ đủ điều kiện tiến hành theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

D. NỘI DUNG CUỘC HỌP ĐHĐCĐ

I. Thông qua các Báo cáo HĐQT và BKS:

1. Đại diện HĐQT - Thành viên HĐQT - Ông Phan Thành Huy trình bày Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2016 với những vấn đề chính như sau:
 - Về hoạch định chiến lược, phê duyệt kế hoạch kinh doanh, xây dựng hệ thống quy trình: HĐQT hoạch định và thực hiện hàng loạt các chiến lược để phục vụ cho hoạt động kinh doanh năm 2016 bao gồm: Chiến lược thị trường, chiến lược nhân sự, chiến lược tài chính, xây dựng hệ thống và cải tiến quy trình, quản trị rủi ro, chiến lược công nghệ.
 - Hoạt động giám sát của HĐQT và thành tựu năm 2016: HĐQT đã thực hiện tổng cộng 117 cuộc họp, ban hành 87 Nghị quyết để triển khai hoạt động kinh doanh. Doanh thu thuần đạt 7.359 tỷ đồng, tăng 9,3% so với kế hoạch và tăng 10,3% so với năm 2015. Lợi nhuận sau thuế đạt mức kỷ lục 1.659 tỷ đồng, tăng đột biến 275% so với năm 2015 và tăng nhẹ so với kế hoạch là 0,5%. Về chỉ số khả năng sinh lời, Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) đạt 20,6%, vượt kế hoạch 3,5% và tăng trưởng ấn tượng so với năm 2015 là 122%.
 - Tiếp tục hoạch định và thực hiện chiến lược phát triển bền vững năm 2017: Tập đoàn Novaland tiếp tục đặt kế hoạch đột phá với Doanh thu thuần tăng 138% so với thực hiện năm 2016, dự kiến đạt 17.528 tỷ đồng với nguồn doanh thu chủ yếu sẽ đến từ việc bàn giao khoảng 4.700 căn hộ và nhà phố tại khu vực TP HCM và kế hoạch lợi nhuận 3.144 tỷ đồng. Tổng quỹ đất hiện tại của Tập đoàn Novaland đã lên hơn 10 triệu m² sản xây dựng, đảm bảo được nguồn doanh thu và lợi nhuận an toàn và ổn định trong ít nhất 05 năm tới.

Báo cáo của HĐQT chi tiết đính kèm.

2. Đại diện BKS - Trưởng BKS - Bà Nguyễn Thị Minh Thanh trình bày Báo cáo hoạt động của BKS năm 2016 với những vấn đề chính như sau:

- Cơ cấu và chi tiết cấu trúc thu nhập của BKS: Tổng mức thù lao của BKS năm 2016 là 48 triệu đồng. Ngoài ra, BKS không phát sinh thêm các chi phí hoạt động nào khác.
- Tổng kết hoạt động của BKS: Trong năm 2016, ngoài 2 phiên họp chính thức, các Thành viên BKS thường xuyên thực hiện việc trao đổi thông qua email, điện thoại để hoàn tất các nhiệm vụ theo thẩm quyền được giao. Bên cạnh đó, BKS đã tổ chức và tham gia các cuộc họp với BTGD và các Phòng ban liên quan nhằm hoàn thành các nhiệm vụ trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.
- Đánh giá hoạt động quản lý của HĐQT và BTGD: Trong năm 2016, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp thường xuyên và định kỳ theo đúng các quy định của Điều lệ Công ty. BTGD đã kịp thời nắm bắt tình hình, lắng nghe ý kiến của khách hàng, thường xuyên cập nhật thông tin trên thị trường và đưa ra những thay đổi và chính sách mới nhằm khắc phục những điểm hạn chế trong quản lý, hướng đến những mục tiêu cụ thể về tăng trưởng và hiệu quả kinh doanh. HĐQT và BTGD đã phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho BKS hoạt động. Trong năm 2016, BKS không nhận được ý kiến nào của các cổ đông về các vấn đề có liên quan đến việc điều hành hoạt động kinh doanh của BTGD.
- Đánh giá tình hình hoạt động và tài chính trong năm 2016: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 đạt kết quả tốt, tỷ lệ tăng trưởng tổng tài sản, VCSH, doanh thu và lợi nhuận cao hơn so với năm 2015. BCTC hợp nhất của Tập đoàn Novaland đã được kiểm toán bởi PwC với ý kiến kiểm toán là chấp nhận toàn phần.
- Kiến nghị của BKS: Tập đoàn Novaland cần tiếp tục hoàn thiện các quy chế, quy định quản lý nội bộ giúp kiểm soát tốt hơn và hiệu quả hơn các hoạt động của Công ty. BTGD cần tập trung nguồn nhân lực và tài chính để hoàn thiện các Dự án trọng điểm của Tập đoàn Novaland như Dự án Lakeview City, Dự án The Sun Avenue Residence, Dự án Harbor City; tăng cường công tác dự báo để hạn chế rủi ro trong các hoạt động kinh doanh.

Báo cáo của BKS chi tiết đính kèm.

3. Các Tờ trình thông qua tại ĐHĐCĐ 2017:

Đại diện HĐQT - Thành viên HĐQT - Bà Hoàng Thu Châu trình bày từ Vấn đề 1 đến Vấn đề 5

Vấn đề 1: Thông qua Kết quả hoạt động kinh doanh 2016:

ĐVT: Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu chính	Giá trị
1	Tổng tài sản	36.527.076
2	Vốn chủ sở hữu	10.046.890
3	Doanh thu thuần	7.359.181
4	Lợi nhuận trước thuế	2.189.704
5	Lợi nhuận sau thuế	1.659.349

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 2: Thông qua Báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2016:

1. BCTC hợp nhất năm 2016

ĐVT: Triệu đồng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
STT	CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH	31/12/2016	31/12/2015
I	Tài sản	36.527.076	26.570.409
1	Tài sản ngắn hạn	30.288.729	18.133.290
2	Tài sản dài hạn	6.238.347	8.437.119
II	Nguồn vốn	36.527.076	26.570.409
1	Nợ phải trả	26.480.186	20.475.199
2	Nguồn vốn chủ sở hữu	10.046.890	6.095.210

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
STT	CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH	31/12/2016	31/12/2015
1	Doanh thu thuần	7.359.181	6.673.435
2	Lợi nhuận trước thuế	2.189.704	608.113
3	Lợi nhuận sau thuế	1.659.349	441.760

2. *BCTC riêng năm 2016*

ĐVT: Triệu đồng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
STT	CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH	31/12/2016	31/12/2015
I	Tài sản	23.827.879	16.311.607
1	Tài sản ngắn hạn	11.309.645	6.606.633
2	Tài sản dài hạn	12.518.234	9.704.974
II	Nguồn vốn	23.827.879	16.311.607
1	Nợ phải trả	14.612.306	11.470.011
2	Vốn chủ sở hữu	9.215.573	4.841.596
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
STT	CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH	31/12/2016	31/12/2015
1	Doanh thu thuần	3.732.872	2.031.336
2	Lợi nhuận trước thuế	857.005	301.348
3	Lợi nhuận sau thuế	857.005	233.190

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 3: Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2016:

STT	Diễn giải	Giá trị (VNĐ)
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế cuối năm 2016	952.449.830.514
2	Chia cổ tức cho cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi (dự kiến chi trả vào tháng 9 và tháng 12 năm 2017)	20.490.000.000
3	Lợi nhuận còn lại sau khi phân phối	931.959.830.514

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 4: Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập BCTC năm 2017:

- Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
- Công ty TNHH KPMG
- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 5: Thù lao HĐQT và BKS:

1. *Thù lao đã chi trả năm 2016:*

- Tổng mức thù lao của HĐQT và BKS 2016 đã được ĐHCĐ thông qua: không quá 2.000.000.000 đồng/năm
- Thù lao HĐQT đã chi trả: 280.000.000 đồng
- Thù lao BKS đã chi trả: 48.000.000 đồng

2. *Mức thù lao dự kiến chi trả năm 2017:*

- Thù lao của HĐQT: không quá 2.000.000.000 đồng/năm
- Thù lao của BKS: do Công ty thực hiện việc thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động nên sẽ không có thù lao BKS từ tháng 5/2017. Đối với tháng 1 đến tháng 4 năm 2017, BKS sẽ được Công ty chi trả thù lao theo mức đã chi trả trong năm 2016

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Ông Phan Lê Hòa - Giám đốc Thị trường vốn và Quan hệ đầu tư trình bày từ Vấn đề 6 đến Vấn đề 9

Vấn đề 6: Kế hoạch kinh doanh năm 2017:

1. Kế hoạch Doanh thu - Lợi nhuận năm 2017:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Tăng/Giảm so với 2016	
			%	Giá trị
Doanh thu thuần	7.359.181	17.528.000	138%	10.168.819
Lợi nhuận trước thuế	2.189.704	4.800.000	119%	2.610.296
Lợi nhuận sau thuế	1.659.349	3.144.000	89%	1.484.651

2. Kế hoạch kinh doanh năm 2017:

- Kế hoạch dự kiến phát triển và tiếp tục phát triển các Dự án, nhưng không giới hạn: 24 Dự án
- Kế hoạch dự kiến bàn giao các Dự án, nhưng không giới hạn: 12 Dự án.

3. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2017:

Mức cổ tức dự kiến trong năm 2017 tối đa là 20% VDL, chi trả bằng tiền mặt hoặc cổ phần.

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 7: Thông qua Kế hoạch phát hành riêng lẻ tăng vốn VDL:

I. PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ CỔ PHẦN PHỔ THÔNG ĐỂ HOÁN ĐỔI NỢ:

- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông (CPPT)
- Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phần
- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ CPPT để hoán đổi khoản nợ tại Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore
- Mục đích: Để hoán đổi khoản nợ đã cho Công ty vay theo Hồ sơ Tín dụng đã ký ngày 28/6/2016, thực hiện yêu cầu của Chủ nợ
- Số lượng dự kiến phát hành: 33.459.554 cổ phần
- Tổng mệnh giá giá trị phát hành: 334.595.540.000 VNĐ
- Giá phát hành và Tỷ lệ hoán đổi: 40.867 VNĐ/cổ phần, tương đương tỷ lệ hoán đổi áp dụng là 4,0867:1, nghĩa là 40.867 VNĐ nợ hoán đổi được 1 cổ phần
- Đối tượng phát hành: Các đối tượng do Chủ nợ chỉ định, bao gồm:

TT	Tên	Số CMND/Passport	Số lượng CPPT được chỉ định phát hành
1	Ông Nguyễn Như Phò	B3316066	24.205.054
2	Ông Lê Thanh Liêm	B6055386	9.254.500
Tổng cộng			33.459.554

- Hạn chế chuyển nhượng: 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành
- Thời gian thực hiện: Quý 2/2017.

II. PHÁT HÀNH CỔ PHẦN ƯU ĐÃI CỔ TỨC CHUYỂN ĐỔI:

- Loại cổ phần: Cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi (CPUĐ)
- Mệnh giá: 10.000 VNĐ/CPUĐ
- Số lượng dự kiến phát hành: Tối đa 23.000.000 CPUĐ
- Tổng mệnh giá giá trị phát hành: Tối đa 230.000.000.000 VNĐ
- Giá chào bán: Không thấp hơn 50.000 VNĐ/CPUĐ

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 1.150.000.000.000 VNĐ
- Mục đích: Bổ sung Vốn lưu động, đầu tư tài sản cố định của Công ty
- Thời hạn ưu đãi: 03 năm kể từ ngày phát hành
- Cổ tức ưu đãi: Dự kiến mức cổ tức bằng tiền trả hàng năm sẽ không quá 10% trên giá chào bán (tương đương 5.000 VNĐ/CP), được trả vào ngày tròn năm của ngày phát hành. Mức cụ thể sẽ do HĐQT thỏa thuận, đàm phán với nhà đầu tư phù hợp với điều kiện thị trường và quyền lợi của các bên.
- Chuyển đổi: CPUĐ sẽ bắt buộc được chuyển đổi thành CPPT vào cuối thời hạn ưu đãi (năm thứ 03 sau ngày phát hành)
- Giá chuyển đổi: Tối thiểu 50.000 VNĐ/cổ phần
- Thời gian thực hiện: Quý 2/2017.

III. PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI:

- Loại trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi (TPCĐ) không có tài sản bảo đảm, có thể chuyển đổi thành CPPT
- Đồng tiền phát hành: USD
- Tổng giá trị trái phiếu chào bán: Dự kiến 100.000.000 USD, tương đương 2.275.000.000.000 VNĐ
- Mục đích: Bổ sung Vốn lưu động, đầu tư tài sản cố định của Công ty
- Hạn chế chuyển nhượng: TPCĐ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày phát hành
- Thời gian thực hiện: Dự kiến Quý 2/2017.

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 8: Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phần để tăng VDL từ nguồn VCSH (Cổ phiếu thưởng)

- Loại cổ phần: CPPT
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: Tối đa 216.297.895 cổ phần
- Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá): Tối đa 2.162.978.950.000 đồng
- Nguồn vốn: Từ nguồn thặng dư Vốn cổ phần theo BCTC hợp nhất năm 2016 đã kiểm toán
- Đối tượng phát hành: Cổ đông có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, ngoại trừ cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi
- Tỷ lệ thực hiện: Tối đa 1:0,367, nghĩa là cổ đông sở hữu 1.000 cổ phần sẽ được nhận tối đa 367 Cổ phiếu thưởng
- Thời gian thực hiện: Dự kiến Quý 4 năm 2017.

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 9: Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

- Loại cổ phần: CPPT
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Đối tượng chào bán: Thành viên HĐQT, Ban Kiểm toán nội bộ (KTNB) và Nhân sự chủ chốt của Công ty theo danh sách do HĐQT phê duyệt
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: Tối đa 29.809.962 cổ phần
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: Tối đa 298.099.620.000 đồng
- Thời gian thực hiện: Trong năm 2017

- Mục đích phát hành: Gắn kết lợi ích của Nhân viên với Công ty và bổ sung thêm Vốn lưu động cho Công ty.

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Ông Nguyễn Lam Sơn Lâm - Giám đốc Pháp chế trình bày từ Vấn đề 10 đến Vấn đề 13

Vấn đề 10: Thay đổi Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty

Công ty đề xuất thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động dựa trên cơ sở Luật Doanh nghiệp năm 2014, các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp quốc tế như Thẻ điểm Quản trị Công ty Khu vực ASEAN và các thông lệ tốt nhất trên thị trường. Việc thay đổi này được kỳ vọng sẽ hỗ trợ Công ty tối ưu hóa hoạt động quản trị doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả hoạt động và từng bước đưa Công ty phát triển bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế. Cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014 như sau:

- ĐHĐCĐ
- HĐQT
- TGD

Theo đó, Công ty đảm bảo ít nhất 20% số Thành viên HĐQT phải là Thành viên độc lập và có Ban KTNB trực thuộc HĐQT. Các Thành viên HĐQT độc lập thực hiện chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty.

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 11: Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

- Cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty
- Cập nhật VDL, số cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi (Khoản 1 và Khoản 3 Điều 5 Điều lệ Công ty)
- Thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động (Điều 19 Điều lệ Công ty)
- Quy định cách thức biểu quyết theo quy định tại Khoản 5 Điều 142 Luật Doanh nghiệp (Khoản 2 Điều 28 Điều lệ Công ty)
- Bổ sung việc sử dụng các chương trình phần mềm hỗ trợ biểu quyết (Khoản 1 Điều 29 Điều lệ Công ty)
- Bổ sung phương thức gửi thư điện tử khi cổ đông gửi thư lấy ý kiến về (Khoản 4 Điều 30 Điều lệ Công ty)
- Bổ sung quy định về Ban KTNB (Bổ sung Điều 38 Điều lệ Công ty)
- Bãi bỏ quy định của BKS để phù hợp với cơ cấu mới
- Cập nhật cổ phần của cổ đông sáng lập.

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 12: Bầu thay thế Thành viên HĐQT độc lập

Căn cứ Đơn từ nhiệm Thành viên HĐQT độc lập của Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên, việc bầu thay thế Thành viên HĐQT độc lập như sau:

- Số lượng Thành viên HĐQT độc lập được bầu thay thế: 01 Thành viên
- Nhiệm kỳ: 2016 - 2021
- Danh sách Ứng viên Thành viên HĐQT độc lập: Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy (sơ yếu lý lịch của Ứng viên đính kèm).

Tờ trình chi tiết đính kèm.

Vấn đề 13: Bổ sung ngành nghề kinh doanh

Căn cứ quy định pháp luật hiện hành và yêu cầu thực tiễn về quản trị doanh nghiệp của Công ty, xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung 11 ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Tờ trình chi tiết đính kèm.

4. Kết quả Biểu quyết và Bầu cử:

4.1 Kết quả Biểu quyết:

Đại diện Ban BC&KP - Trưởng Ban BC&KP - Ông Lâm Phước Lộc công bố kết quả biểu quyết thông qua Báo cáo hoạt động và Dự thảo Nghị quyết như sau:

STT	Vấn đề Biểu quyết	Tổng số cổ phần tham gia Biểu quyết (cổ phần)	Số phiếu Đồng ý (cổ phần)	Số phiếu Không đồng ý (cổ phần)	Số phiếu Không có ý kiến (cổ phần)	Tỷ lệ Đồng ý/ Tổng số cổ phần tham gia biểu quyết (%)	Kết luận
1	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2016	536.144.064	531.534.884	00	4.609.180	99,14	Thông qua
2	Báo cáo hoạt động của BKS năm 2016	536.144.064	520.351.984	00	15.792.080	97,06	Thông qua
3	Thông qua Kết quả hoạt động kinh doanh 2016	536.144.064	531.534.884	00	4.609.180	99,14	Thông qua
4	Thông qua BCTC kiểm toán năm 2016	536.144.064	531.534.884	00	4.609.180	99,14	Thông qua
5	Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2016	536.144.064	531.534.874	00	4.609.190	99,14	Thông qua
6	Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập BCTC năm 2017	536.144.064	531.534.834	00	4.609.230	99,14	Thông qua
7	Thù lao HĐQT và BKS	536.144.064	531.470.655	00	4.673.409	99,13	Thông qua
8	Kế hoạch kinh doanh năm 2017	536.144.064	531.534.884	00	4.609.180	99,14	Thông qua
9	Thông qua Kế hoạch phát hành riêng lẻ tăng vốn VDL	536.144.064	531.454.834	50	4.689.180	99,13	Thông qua
10	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phần để tăng VDL từ nguồn VCSH (Cổ phiếu thưởng)	536.144.064	531.454.374	00	4.689.690	99,13	Thông qua
11	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	536.144.064	518.810.165	144.169	17.189.730	96,77	Thông qua
12	Thay đổi Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty	536.144.064	531.470.655	10	4.673.399	99,13	Thông qua
13	Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	536.144.064	531.470.665	00	4.673.399	99,13	Thông qua
14	Bổ sung ngành nghề kinh doanh	536.144.064	528.925.515	1.445.200	5.773.349	98,65	Thông qua

4.2 Kết quả Bầu cử:

Đại diện Ban BC&KP - Trưởng Ban BC&KP - Ông Lâm Phước Lộc công bố kết quả biểu quyết việc bầu cử Thành viên HĐQT độc lập như sau:

Vấn đề Biểu quyết	Tổng số cổ phần tham gia Biểu quyết (cổ phần)	Số phiếu Đồng ý (cổ phần)	Số phiếu Không đồng ý (cổ phần)	Số phiếu Không có ý kiến (cổ phần)	Tỷ lệ Đồng ý/tổng số cổ phần tham gia biểu quyết (%)	Kết luận
Bầu thay thế Thành viên HĐQT độc lập Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy	536.144.064	431.434.043	00	104.710.021	80,47	Thông qua

5. Thảo luận và giải đáp thắc mắc Cổ đông:

Đại diện Đoàn Chủ tịch, Ông Phan Thành Huy - Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland giải đáp thắc mắc từ phía Cổ đông theo chi tiết như sau:

STT	Câu hỏi từ Cổ đông	Câu trả lời
1	Sunrise Bay không nằm trong danh mục Dự án của Novaland và trong danh mục Quỹ đất trong các tài liệu công bố ra ngoài nhưng khi mở bán đều để tên Novaland, Ban Lãnh đạo (BLĐ) có thể giải thích thêm về Dự án này?	<p>Dự án The Sunrise Bay là Dự án quy mô gần 200 ha ngay tại trung tâm TP Đà Nẵng. Dự án này được phía Việt Nam mua lại của Công ty Daewoo Hàn Quốc.</p> <p>Sau khi mua lại, Dự án được Novaland quản lý phát triển. Đây là Dự án đẳng cấp quốc tế được thiết kế quy hoạch bởi 2 nhóm kiến trúc sư nổi tiếng đã thiết kế, xây dựng nên Marina Bay Sands: Công ty Aedas và kiến trúc sư danh tiếng Moshe Safdie. Dự án bao gồm các hạng mục nhà ở, biệt thự, khu mua sắm, hội nghị và giải trí.</p> <p>Dự án khi hoàn thành sẽ góp phần rất lớn vào việc phát triển du lịch của TP Đà Nẵng. Đây là dự án rất tiềm năng hứa hẹn sẽ mang lại lợi nhuận cao. Dự án Sunrise Bay hiện nay đang thuộc diện hợp tác phát triển và đã được Tập đoàn Novaland thương lượng mua lại 100%. Chúng tôi đang hoàn chỉnh pháp lý và đang có kế hoạch hợp nhất vào Tập đoàn Novaland trong năm nay.</p>
2	Khả năng đạt được dự báo doanh thu và lợi nhuận của Công ty dự kiến đạt bao nhiêu phần trăm kế hoạch đề ra? Cơ sở cho những dự báo này là gì?	<p>Với những nền tảng vững chắc của năm 2016, trong năm 2017, Tập đoàn Novaland tiếp tục đặt kế hoạch đột phá với Doanh thu thuần tăng 138% so với thực hiện năm 2016, dự kiến đạt 17.528 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 3.144 tỷ đồng, tăng 90% so với thực hiện năm 2016, từ việc bàn giao khoảng 4.700 căn hộ và nhà phố tại khu vực TP HCM.</p> <p>Chúng tôi tin tưởng sẽ hoàn thành đúng chỉ tiêu kế hoạch đề ra do đặc thù của ngành BĐS là ghi nhận doanh thu khi bàn giao nhà. Hiện nay, tiến độ dự án hoàn thành theo đúng kế hoạch, vì vậy việc bàn giao và ghi nhận doanh thu sẽ đạt mục tiêu kỳ vọng. Hoạt động kinh doanh của Novaland sẽ rất ổn định và sẽ đạt kế hoạch đề ra vì kế hoạch lợi nhuận của năm 2017 và 2018 sẽ dựa vào những dự án đã bán trong năm 2014, 2015 và 2016.</p>
3	Hệ số nợ của Công ty được đánh giá là cao so với những Công ty cùng ngành? Công ty có thấy rằng hiện áp lực trả nợ của Công ty khá lớn vào thời điểm này. BLĐ có thể giải thích thêm về vấn đề này?	<p>Việc sử dụng đòn bẩy tài chính một cách linh hoạt và đa dạng đã và đang giúp Tập đoàn Novaland phát huy tiềm lực vốn có cũng như tận dụng tối đa các nguồn lực tài chính bên ngoài với chi phí hợp lý, để có thể đồng thời triển khai hàng loạt các dự án trong dài hạn. Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn bao gồm Tổng nợ trên Tổng tài sản và Tổng nợ trên VCSH đang giảm dần qua từng năm và duy trì ở mức hợp lý.</p> <p>Bên cạnh đó, để có thể huy động được nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng nước ngoài với chi phí rẻ hơn, Công ty phải luôn cam kết tuân thủ chặt chẽ các chỉ số về năng lực trả nợ như DSCR (Hệ số trả nợ vay), Tổng nợ hợp nhất trên</p>

		<p>Tổng tài sản hợp nhất, Tổng nợ ròng hợp nhất trên Tổng tài sản hợp nhất.</p> <p>Ví dụ minh họa về quản lý dòng tiền và hoạt động hiệu quả của Tập đoàn Novaland: Hầu hết các dự án đều ưu tiên sử dụng dòng tiền nội tại để chi trả, một mặt vừa tăng cường hiệu quả trong việc quản lý dòng tiền cũng như đảm bảo hiệu suất đầu tư dự án, mặt khác chia sẻ gánh nặng tài chính với Tập đoàn Novaland.</p>																
4	<p>Công ty có kế hoạch kế nhiệm cho các vị trí chủ chốt, bao gồm CT và TGD không? Kế hoạch này có quan tâm đến các ứng cử viên bên ngoài hay chỉ là những người trong nội bộ? Để hỗ trợ kế hoạch kế nhiệm, HĐQT có làm việc với các Cán bộ quản lý cấp cao khác hay không? Đây là các bước mà TGD thực hiện để tìm ra người kế cận?</p>	<p>Ngày 2/11/2016, Trung tâm đào tạo Novagroup Leadership Center chính thức hoạt động, phối hợp với Học viện FPT thực hiện kế hoạch đào tạo cho Tập đoàn Novaland. Hoạt động của Trung tâm đào tạo nhằm phát triển và cung cấp nguồn nhân lực của doanh nghiệp, quản lý tài năng, củng cố chất lượng cán bộ nhân viên, xây dựng lực lượng lãnh đạo kế nhiệm, nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ cung cấp cho khách hàng.</p> <p>Thông qua Trung tâm đào tạo này, Novaland luôn sẵn sàng cho việc đào tạo lớp lãnh đạo kế tiếp nhằm đáp ứng được việc phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.</p> <p>Qua khảo sát của Anphabe, hiện nay sức thu hút của thương hiệu Novaland được lan tỏa rất mạnh, rất nhiều nhân sự cao cấp, tài năng sẵn sàng về làm việc cho Tập đoàn Novaland.</p>																
5	<p>Công ty đánh giá như thế nào về khả năng sinh lời của Công ty?</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu (%)</th> <th>2016</th> <th>2015</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</td> <td>22,5</td> <td>6,6</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td>Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)</td> <td>20,6</td> <td>9,3</td> <td>4,0</td> </tr> <tr> <td>Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)</td> <td>5,3</td> <td>2,1</td> <td>0,8</td> </tr> </tbody> </table>	Chỉ tiêu (%)	2016	2015	2014	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	22,5	6,6	3,4	Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	20,6	9,3	4,0	Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	5,3	2,1	0,8
Chỉ tiêu (%)	2016	2015	2014															
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	22,5	6,6	3,4															
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	20,6	9,3	4,0															
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	5,3	2,1	0,8															
6	<p>Vì sao Công ty không trả cổ tức trong năm 2016?</p>	<p>Chớp lấy thời cơ về phát triển nhanh là chủ trương của Novaland. Hiện nay tình hình thị trường BĐS đang tiến triển tốt nên Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực tài chính để triển khai các Dự án.</p> <p>Công ty hiện đang sở hữu gần 50 Dự án bao gồm Quỹ đất trong đó có 25 Dự án đang tiếp tục được phát triển và chuẩn bị triển khai trong năm 2017. Chúng tôi dự kiến sẽ bàn giao 12 Dự án trong năm 2017, đem lại nguồn lợi nhuận lớn cho Công ty trong giai đoạn trọng điểm 2017-2018.</p> <p>Năm 2017, Công ty dự kiến sẽ phát hành cổ phần thưởng với tối đa 2.163 tỷ đồng, với tỷ lệ thực hiện tối đa 1:0,367, nghĩa là cổ đông sở hữu 1.000 cổ phần sẽ được nhận tối đa 367 Cổ phiếu thưởng.</p>																
7	<p>Liệu cổ phiếu Công ty có đang được thị trường giao dịch ở mức hợp lý hay không? Nếu giá cổ phiếu do bị tác động của thị trường xuống thấp hơn giá trị thật, Công ty sẽ phản ứng ra sao?</p>	<p>Quan điểm của chúng tôi là giá cổ phiếu sẽ do thị trường quyết định. Giá cổ phiếu có thể lên xuống do bị tác động của thị trường nhưng về căn bản phải dựa trên cốt lõi hoạt động kinh doanh của Công ty. Chúng tôi chỉ muốn tập trung vào chuyên môn, không muốn bị phân tâm về giá cổ phiếu.</p> <p>Chúng tôi tiếp tục tập trung vào việc phát triển Dự án và thực hiện cam kết với khách hàng về thời gian giao nhà cũng như chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Chúng tôi cố gắng luôn hoàn thành kế hoạch doanh số và lợi nhuận đã đặt ra. Novaland luôn dự phòng một số tiền mặt nhất định. Đây là quỹ tiền mặt được cất giữ theo quy trình quản trị rủi ro.</p> <p>Chúng tôi quy định nếu giá cổ phiếu trên thị trường xuống dưới một mức giá không hợp lý, thấp hơn giá trị thật của Công ty, Công ty sẽ mua vào cất giữ làm cổ phiếu quỹ.</p>																

8	<p>Các quỹ đầu tư nắm giữ bao nhiêu phần trăm cổ phiếu? Các quỹ đầu tư có tham gia hỗ trợ việc thu mua và tích lũy quỹ đất của Công ty không?</p>	<p>Hiện tại có một số quỹ đầu tư trong và ngoài nước đang nắm giữ cổ phần của NVL, chiếm tỷ lệ vào khoảng 13,4%. Đây thuần túy là các đầu tư tài chính. Hiện tại, Tập đoàn Novaland vẫn chủ động thực hiện việc tích lũy quỹ đất thông qua các hoạt động M&A và chưa có quỹ đầu tư nào tham gia hỗ trợ quá trình này.</p>
9	<p>Ban Lãnh đạo cho biết chi tiết tình hình pháp lý những Dự án của Công ty như thế nào? Có những thông tin liên quan đến việc pháp lý Dự án chưa đạt yêu cầu nhưng Công ty vẫn mở bán Dự án? Có những dự án chúng tôi thấy trên tường rào, trên quảng cáo để tên Novaland nhưng không thấy trong danh mục đầu tư phát triển của Công ty?</p>	<p>Như các cổ đông đã biết, Novaland đang tích cực tiến hành các hoạt động M&A. Các dự án được mua lại tình hình pháp lý rất phức tạp, đa số không đủ chuẩn, không đủ điều kiện để ngân hàng cho vay. Đây là khuyết điểm nhưng cũng là lợi thế của các công ty trong nước. Điều kiện pháp lý chưa hoàn chỉnh nhưng chúng tôi đánh giá sẽ giải quyết được chúng tôi sẽ mua. Trong các trường hợp này, các công ty nước ngoài sẽ không dám tiến hành M&A.</p> <p>Novaland có đội ngũ pháp lý rất hùng hậu rải khắp các Sở Ban Ngành. Chúng tôi kiên trì hoàn chỉnh pháp lý cho từng dự án. Đây là công việc phức tạp mất nhiều thời gian và bị động. Có những lúc phải chờ Nghị định Thông tư hướng dẫn hay chờ cả chính sách mới.</p> <p>Đối với Novaland, quan điểm của chúng tôi rất rõ ràng, hoạt động phải minh bạch, tuân thủ pháp luật. Các dự án mở bán đều phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Những dự án nào chưa hoàn chỉnh pháp lý chúng tôi chưa đưa vào Công ty, chúng tôi chỉ ký hợp đồng quản lý phát triển các dự án có khả năng thương lượng M&A để đưa vào Tập đoàn Novaland.</p> <p>Quý vị đôi lúc thấy trên tường rào hoặc trên quảng cáo nhưng không thấy trong danh mục đầu tư của Novaland, chắc chắn đó là những dự án Novaland đang quản lý phát triển, đang chờ M&A. Chúng tôi cũng xin nhấn mạnh các dự án đưa vào Novaland phải đầy đủ pháp lý và có lợi nhuận theo kỳ vọng. Chúng tôi tập trung hết nguồn lực cho Tập đoàn Novaland. Lợi nhuận đơn thuần của dự án sẽ không bằng giá trị gia tăng của cổ phiếu. Chúng tôi sẽ nỗ lực mang lại lợi nhuận thật nhiều cho Novaland để giá trị Công ty gia tăng, giá cổ phiếu gia tăng và chúng tôi sẽ có thêm nhiều vốn để phát triển kinh doanh bền vững.</p>
10	<p>Tại sao kế hoạch tăng vốn năm 2017 của Công ty tiếp tục phát hành 230 tỷ CPUĐ, cơ sở của việc định giá 50.000 VNĐ/cổ phần? Cơ sở chọn nhà đầu tư để mua ưu đãi?</p>	<p>CPUĐ là một trong các công cụ huy động vốn mà Công ty sẽ cân nhắc phát hành trong năm nay để thu hút thêm khoảng 1.150 tỷ đồng nguồn vốn đầu tư cho Tập đoàn Novaland. So với công cụ nợ, CPUĐ có nhiều ưu điểm như: không làm tăng đòn bẩy, không cần thế chấp, giá trị phát hành được ghi nhận trực tiếp vào VCSH.</p> <p>Mức giá 50.000 VNĐ/cổ phần là mức giá cơ sở từ giá niêm yết khởi điểm của Tập đoàn Novaland năm 2016. Giá phát hành hiện nay sẽ do HĐQT căn cứ vào tình hình thị trường tại thời điểm phát hành để quyết định sao cho có lợi nhất cho Công ty. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư cũng sẽ được HĐQT cân nhắc cẩn thận, lựa chọn những NĐT có tiềm lực tài chính, tên tuổi, hỗ trợ quản trị doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả nhằm tăng thêm uy tín cho Công ty, tối đa hóa giá trị cho các cổ đông.</p>
11	<p>Kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận năm 2017 đặt ra mục tiêu rất cao, Công ty sẽ được triển khai thực hiện như thế nào?</p>	<p>Chúng tôi tin tưởng sẽ hoàn thành đúng chỉ tiêu kế hoạch đề ra do đặc thù của ngành BĐS là ghi nhận doanh thu khi bàn giao nhà. Hiện nay, tiến độ dự án hoàn thành theo đúng kế hoạch, vì vậy việc bàn giao và ghi nhận doanh thu sẽ đạt mục tiêu kỳ vọng. Hoạt động kinh doanh của Novaland sẽ rất ổn định và sẽ đạt kế hoạch đề ra vì kế hoạch lợi nhuận của năm 2017 và 2018 sẽ dựa vào những dự án đã bán trong năm 2014, 2015 và 2016.</p>



E. THÔNG QUA BIÊN BẢN HỢP VÀ NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ

- Ông Phan Lê Hòa - Trưởng Ban Thư ký ĐHĐCĐ đọc Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- ĐHĐCĐ không có ý kiến sửa đổi, bổ sung nội dung Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua nội dung Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ với tỷ lệ đồng ý 100%.
- Chủ tọa ĐHĐCĐ cảm ơn Quý Cổ đông đã đồng hành cùng Công ty.
- Ban Tổ chức tuyên bố bế mạc ĐHĐCĐ.

ĐHĐCĐ kết thúc lúc 12 giờ 05 phút ngày 27/4/2017.

Biên bản họp này đã được đọc trước ĐHĐCĐ và được toàn thể ĐHĐCĐ thông qua.

Trưởng Ban Thư ký ĐHĐCĐ

PHAN LÊ HÒA

Chủ tọa ĐHĐCĐ



BÙI THÀNH NHON