

NGHỊ QUYẾT
CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- 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 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 26/03/2022 tại địa chỉ 235 Nguyễn Văn Cừ, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (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”) năm 2021.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,997 %

Điều 2: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2021

2.1 Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) 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 2021:

- Doanh thu thuần : 3.620 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 2.344 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 1.861 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ : 1.865 tỷ đồng

2.3 Việc sử dụng lợi nhuận sau thuế (“LNST”) của năm 2021 và các năm trước:

Trong năm 2021, Công ty đã dùng LNST của năm 2021 để chi trả thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT Công ty với số tiền là 5.460.000.000 đồng (tương ứng 0.3% LNST của năm 2021).

Sau khi chi trả thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT thì LNST kết dư của các năm trước và LNST của năm 2021 còn lại với tổng số tiền là **1.866 tỷ đồng**, được phân phối như sau:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển (1,5% LNST của năm 2021) : 27,97 tỷ đồng
- Trích Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi (1,5% LNST của năm 2021) : 27,97 tỷ đồng
- Trích thưởng HĐQT (0,4% LNST của năm 2021) : 7,46 tỷ đồng
- Chia cổ tức cho cổ đông (96,20% LNST năm 2021) : 1.794,13 tỷ đồng

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,997 %

Điều 3: Thông qua Phương án chi trả cổ tức năm 2021

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 ngàn đồng*)
- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 492.771.916 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 492.771.916 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 178.876.205 cổ phiếu
- Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá: 1.788.762.050.000 đồng (*Bằng chữ: Một ngàn bảy trăm tám mươi tám tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng*).
- Tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu: 36,3%/vốn cổ phần tại thời điểm thực hiện quyền (cổ đông sở hữu 1.000 cổ phiếu được nhận 363 cổ phiếu mới).
- 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 chưa phân phối của năm 2021 theo Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Quý 2 năm 2022; 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 Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua:

- 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 Chủ tịch HĐQT 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:
 - Thực hiện thủ tục 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 tất cả các công việc khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để chi cổ tức cho cổ đông theo yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,997 %

Điều 4: Thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022

4.1 Mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022:

a. Mục tiêu kinh doanh:

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ (chưa VAT) : 10.700 tỷ đồng

(Doanh thu bán hàng và dịch vụ này đã bao gồm doanh thu tài chính nhưng chưa bao gồm doanh thu chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự án The EverRich 2 và phần còn lại của Dự án The EverRich 3, khi nào Công ty đủ điều kiện chuyển nhượng các dự án này theo quy định của pháp

luật thì sẽ ghi nhận doanh thu nhưng sẽ loại trừ khi so sánh tình hình thực hiện với kế hoạch nêu trên).

- Lợi nhuận trước thuế : 3.635 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 2.908 tỷ đồng

b. Các định hướng chiến lược năm 2022:

- Tiếp tục triển khai chiến lược đầu tư mở rộng quỹ đất và phát triển dự án trên những địa bàn giàu tiềm năng như TP.HCM, Đà Nẵng và các đô thị cấp 2 như Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Khánh Hòa, Phú Yên, Lâm Đồng và Quảng Ngãi.
- Mở rộng quỹ đất đáp ứng cho cả nhu cầu của lĩnh vực bất động sản dân dụng lẫn bất động sản công nghiệp và các ngành nghề mới. Trong các lựa chọn mở rộng, luôn bám sát tiêu chí về vị trí, mức độ sẵn sàng phát triển của địa phương, tính pháp lý và khả năng triển khai nhanh.
- Giữ vững và phát huy các tiêu chí phát triển dự án đã làm nên thương hiệu và uy tín của Công ty, không ngừng tư duy mới trong thiết kế và phát triển dự án để sản phẩm có thêm giá trị văn hoá - nhân văn, tính tiện lợi và hiện đại nhằm thoả mãn nhu cầu về không gian và phong cách sống của khách hàng.
- 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 doanh nghiệp bất động sản cùng phân khúc.
- Triển khai các chính sách và kế hoạch đầu tư kinh doanh thuyết phục để thu hút những nhà đầu tư trong và ngoài nước có năng lực phát triển dự án và năng lực tài chính. Nghiên cứu, áp dụng các hình thức đầu tư - hợp tác dưới nhiều hình thức khác nhau, bao gồm cả việc hợp tác đầu tư phát triển các dự án và vay vốn hoặc phát hành trái phiếu chuyển đổi.
- Tiếp tục tái cấu trúc lại bộ máy Công ty để gia tăng sự vững vàng về nền tảng và nội lực. Xây dựng mô hình quản trị Công ty theo các chuẩn mực hiện đại, chú trọng đến chức năng, nhiệm vụ của tổ chức, tăng cường cơ chế vận hành giữa HĐQT và Ban Điều hành.
- Xây dựng môi trường làm việc hiện đại, chuyên nghiệp, nhân văn hướng đến sự hài hòa về quyền lợi của tất cả các bên có liên quan, đảm bảo sự công bằng, minh bạch và tiếp tục xây dựng mô hình doanh nghiệp làm việc chuyên nghiệp nhưng quan hệ bên trong đội ngũ dựa trên các phẩm chất, đạo đức đặc trưng của văn hóa gia đình luôn yêu thương, gắn bó, đoàn kết, giúp đỡ lẫn nhau để cùng phát triển, cùng thành công.
- Tăng hiệu quả của hoạt động cộng đồng - xã hội, tập trung vào các hoạt động có chiều sâu hơn để nâng cao giá trị đóng góp cho xã hội.

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 2022 phù hợp với tình hình thị trường bất động sản và tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty.
- b. Thành lập các Ban hoặc Tiểu Ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

4.3 Đại hội đồng cổ đông đồng ý:

- a. Hội đồng Quản trị được ủy quyền lại cho Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty thực hiện một số công việc thuộc phạm vi ủy quyền nêu trên.
- b. Giao cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty ký kết các Quyết định/Thông báo/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 : 99,997 %

Điều 5: Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 và thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2022

5.1 Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế (“LNST”) năm 2022:

- a. Kế hoạch lợi nhuận trước thuế : 3.635 tỷ đồng



- b. Kế hoạch lợi nhuận sau thuế : 2.908 tỷ đồng
- c. Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế :
- ⊗ Trích Quỹ Đầu tư và Phát triển : tối đa 3% LNST
 - ⊗ Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi : tối đa 3% LNST
 - ⊗ Chia cổ tức cho Cổ đông : tối thiểu 93% 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.
 - + Thực hiện tất cả các thủ tục liên quan đến việc chia cổ tức cho cổ đông theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

5.2 Thù lao và tiền thưởng của HĐQT:

- Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT: tối đa là 0,5% Lợi nhuận sau thuế năm 2022. (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 2022: tối đa 0,5% LNST 2022.
- 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 do HĐQT bổ nhiệm.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,997 %

Điều 6: Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022

6.1 Chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, là đơn vị kiểm toán quốc tế có uy tín, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu nêu trên và đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công ty từ năm 2009 đến năm 2021, để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty;

6.2 Giao cho Tổng Giám đốc Công ty quyết định mức chi phí kiểm toán và ký hợp đồng dịch vụ với đơn vị kiểm toán độc lập.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 99,373 %

Điều 7: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt 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 26 tháng 03 năm 2022.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT



Số: 01/BBH-ĐHĐCĐ.2022

BIÊN BẢN HỌP

CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022 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 : Tầng 8-9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
Giấy CNĐKDN số : 0303493756 do Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2004.
Thời gian tổ chức : Bắt đầu lúc 09 giờ 00 phút ngày 26/03/2022.
Kết thúc vào lúc 11 giờ 30 phút ngày 26/03/2022.
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 Quỹ Đầu tư, Akyn Group, Công ty chứng khoán và Công ty Tư vấn tài chính.
- Đại diện các Phòng/Ban chức năng của Công ty Phát Đạt.

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: 160 người, sở hữu và đại diện: 453.736.388 cổ phần, chiếm tỷ lệ 92,08 % 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 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) 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. Ông Bùi Quang Anh Vũ | Thành viên |
| 3. Bà Trần Thị Hường | Thành viên |
| 4. Ông Lê Quang Phúc | Thành viên |
| 5. Ông Trần Trọng Gia Vinh | Thành viên |

- Giới thiệu Thư ký Cuộc họp:

- | | |
|------------------------|------------|
| 1. Ông Phan Huy Hân | Trưởng Ban |
| 2. Bà Trần Thị Hoài An | Thành viên |

2. Diễn biến Cuộc họp:

2.1 Cổ đông tham dự cuộc họp biểu quyết bầu Ban Kiểm phiếu và thông qua Chương trình và nội dung Cuộc họp.

- 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng | Trưởng Ban |
| 2. Ông Nguyễn Văn Quang | Thành viên |
| 3. Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy | Thành viên |

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

- Cổ đông thông qua Chương trình Cuộc họp.

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

- Cổ đông thông qua Quy chế tổ chức Cuộc họp.

Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết.

- Chủ tọa phát biểu khai mạc Cuộc họp.

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động Công ty năm 2021.

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021.

- Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán năm 2021.

- Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập HĐQT năm 2021.

2.2 Cuộc họp trình bày nội dung các Tờ trình như sau:

✚ Thứ 1: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2021.

✚ Thứ 2: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2021.

✚ Thứ 3: Thông qua Phương án chi trả cổ tức năm 2021.

✚ Thứ 4: Thông qua các Mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022.

✚ Thứ 5: Thông qua Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 và thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2022.

✚ Thứ 6: Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.

Tất cả các Tờ trình và Báo cáo được đính kèm với Biên bản Cuộc họp.

2.3 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 hiểu cách thức biểu quyết tại Cuộc họp.

+ Các Cổ đông tiến hành biểu quyết.

2.4 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, chỉ tiết các câu hỏi và trả lời cụ thể như sau:

⇒ 1. **Cổ đông:** Năm 2021, Công ty huy động vốn thông qua việc 10 lần phát hành trái phiếu với tổng số tiền 2.380 tỷ, liệu đây có phải là một phần quan trọng cùng với số tiền thu được của Khách hàng góp phần tạo nên nguồn tài chính chủ động của Công ty, nhờ nguồn tài chính này mà Công ty nhanh chóng thuận lợi mua được nhiều dự án với điều kiện tốt nhất mở rộng được quỹ đất cực nhanh trên thị trường giàu tiềm năng?

Trả lời: Việc Công ty huy động vốn thông qua kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp là để tập trung vào việc thi công xây dựng các dự án và Công ty đã sử dụng đúng mục đích phát hành.

Nguồn tiền Công ty dùng để đầu tư mua thêm những dự án mới/quỹ đất mới là từ nguồn tiền khách hàng thanh toán cho việc mua sản phẩm bất động sản và nhận chuyển nhượng dự án của Công ty.

- ⇒ **2. Cổ đông:** Công ty đặt kế hoạch kinh doanh năm 2022 tăng trưởng đạt 55%, là cổ đông tôi rất vui vì kế hoạch tham vọng này, tuy nhiên tỷ lệ tăng trưởng cao sẽ áp lực trong dài hạn. Ban điều hành có chiến lược kinh doanh trong thời hạn như thế nào, có thể chia sẻ để cổ đông chúng tôi được biết và đồng hành dài hạn cùng Công ty?

Trả lời: Mỗi năm Công ty đặt kế hoạch tăng trưởng lên một tầm cao mới, rất đặc biệt và thực tế kết quả kinh doanh trong 3 năm (2019, 2020, 2021) của kế hoạch 5 năm (2019 - 2023) đã minh chứng cho điều này. Như nội dung Công ty đã chia sẻ nhiều lần trong các cuộc họp đại hội đồng cổ đông thường niên tại các năm trước, Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty đã xây dựng kế hoạch lợi nhuận 5 năm (2019 - 2023) khoảng 14.270 tỷ. Năm nay là năm thứ 4 của Công ty trong kế hoạch 5 năm, Công ty đã đặt mục tiêu lợi nhuận trước thuế năm 2022 là 3.635 tỷ. Công ty có lợi thế là có rất nhiều quỹ đất, với các chiến lược phát triển ngắn và dài hạn đan xen, có kinh nghiệm làm thủ tục pháp lý, tập trung triển khai thi công xây dựng nhanh, biên độ lợi nhuận các dự án khá tốt nên việc hoàn thành lợi nhuận theo kế hoạch 5 năm đã đề ra là chắc chắn đạt được. Hiện nay, Công ty vẫn còn nhiều quỹ đất chưa đưa vào kế hoạch lợi nhuận 5 năm của Công ty, do vậy việc đầu tư vào cổ phiếu PDR rất khả khi và tiềm năng.

- ⇒ **3. Cổ đông:** Ban Lãnh đạo có thể chia sẻ các Dự án kim cương tại 223 Trần Phú, Tp. Đà Nẵng và Trương Định Quận 3. Công ty có thể chia sẻ kế hoạch nguồn vốn để triển khai?

Trả lời: Dự án 223 Trần Phú, Tp. Đà Nẵng có 3 mặt tiền và dự án ở Trương Định Quận 3 là những dự án có quy mô tương đối và sẽ mang lại hiệu quả cao trong tương lai, nhưng các dự án này không phải là những dự án mà Công ty sẽ đưa vào khai thác để ghi nhận kết quả kinh doanh trong năm nay.

Về nguồn vốn, Công ty sẽ thu từ Dự án Astral City với dự kiến tổng doanh thu trên 10.000 tỷ, Dự án Nguyễn Thị Minh Khai - Bình Dương dự kiến doanh thu trên 10.000 tỷ và Dự án Phước Hải, Bà Rịa - Vũng Tàu (vào ngày 23/03/2022 Công ty đã tiến hành động thổ) cũng có doanh thu trên 10.000 tỷ. Như vậy, tính cả 03 dự án thì dự kiến Công ty sẽ có nguồn thu trên 30.000 tỷ. Đây mới thực sự là những dự án lớn của PDR. Do vậy nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án tại 223 Trần Phú, Tp. Đà Nẵng và Trương Định, Quận 3 không phải là vấn đề lớn.

- ⇒ **4. Cổ đông:** Ban Lãnh đạo có thể chia sẻ nhận định của mình về lĩnh vực bất động sản nào sẽ mang lại hiệu quả tốt trong tương lai và địa phương nào sẽ là nơi phát triển bất động sản tốt?

Trả lời: Tất cả các nơi mà PDR đầu tư bất động sản đều là những nơi mà Ban lãnh đạo Công ty nhận định sẽ phát triển tốt trong tương lai. Công ty khẳng định chỉ tập trung đầu tư các dự án từ Đà Nẵng trở vào, cụ thể vào các năm trước Công ty đã đầu tư Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Bình Định, tại khu vực phía Nam, Công ty tiếp tục đầu tư tại Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu và Tp. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, năm nay Công ty đã có kế hoạch mở rộng các quỹ đất mới tại Phú Yên, Khánh Hòa và Đồng Tháp. Tất cả các địa điểm nêu trên đều được Công ty đánh giá là nhiều tiềm năng và sẽ là nơi phát triển bất động sản rất tốt trong tương lai.

Đối với lĩnh vực bất động sản mang lại hiệu quả tốt trong tương lai cho Công ty, thì hiện tại, theo kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận trong năm nay, Công ty có hai (02) nguồn thu chính là Condotel và Căn hộ ở. Dự án tại 223 Trần Phú, Đà Nẵng có chung cư gồm căn

hộ ở và Condotel, tại Dự án Phước Hải, Bà Rịa - Vũng Tàu có Condotel đối diện biển rất đẹp.

- ⇒ **5. Cổ đông: Hầu hết các khoản vay của Công ty đều là ngắn hạn, trong khi việc hoạt động khai thác dự án bất động sản là cần dòng tiền chi lớn và thời gian triển khai lâu dài, quan điểm của Ban điều hành về vấn đề này, có rủi ro gì không, phương án khắc phục?**

Trả lời: Công ty hoạt động theo phương châm là phát triển tốc độ nhưng bền vững và Công ty đặc biệt chú trọng yếu tố dòng tiền. Trước đây, Công ty tập trung các khoản vay ngắn hạn, sau đó chuyển sang các khoản vay trung hạn, và năm nay Công ty sẽ tiến hành việc huy động vốn nước ngoài để thực hiện các khoản vay dài hạn. Như vậy, có thể thấy sự phát triển bền vững của Công ty thông qua các phương án vay, chuyển từ vay ngắn hạn sang trung hạn và dần chuyển sang dài hạn.

Về vấn đề dòng tiền, các dự án ngắn hạn sẽ đưa về dòng tiền nhanh. Tuy nhiên, ngoài thực hiện các dự án ngắn hạn, Công ty cũng phát triển song song các dự án dài hạn, và các nguồn lợi nhuận từ các dự án dài hạn đem về là không hề nhỏ. Công ty quyết tâm đạt được tất cả các chỉ tiêu mà HĐQT đã đưa ra cam kết với cổ đông. Vừa rồi, Công ty cũng đã làm việc với ACA, một đối tác của Nhật Bản với mức đầu tư vào Công ty cao hơn thị trường 35%. Do vậy, có thể thấy nhận định của nhà đầu tư nước ngoài về Công ty là vô cùng tin tưởng và đánh giá cao hiệu quả kinh doanh cũng như lợi nhuận của Công ty đạt được trong các năm qua và triển vọng đạt được trong các năm kế tiếp. Về vấn đề tài chính, bản thân Công ty cũng tập trung rất kỹ vào quản trị rủi ro và tạo dòng tiền đều đặn, liên tục nhằm hướng tới mục tiêu phát triển nhưng bền vững.

- ⇒ **6. Cổ đông: Chiến lược đầu tư phát triển quỹ đất của Phát Đạt trong kế hoạch 5 năm tới (2022 -2026) tập trung chủ yếu ở địa phương và khu vực nào? Điều gì là lợi thế của Phát Đạt khi chọn phát triển các dự án ở các địa phương/khu vực này?**

Trả lời: Về nội dung phát triển quỹ đất chủ yếu tập trung ở địa phương và khu vực nào đã được chia sẻ trước đó tại cuộc họp, còn về lợi thế của Công ty, như cổ đông đã biết, Công ty Phát Đạt rất có uy tín trên thương trường, hoạt động theo phương châm nói được làm được, Công ty thực hiện dự án tại các địa phương với mục tiêu là cùng phát triển với địa phương đó. Khi Công ty mua và phát triển dự án, Công ty đều triển khai xây dựng ngay. Do vậy, lãnh đạo ở các địa phương đều rất tâm đắc và tạo điều kiện cho những doanh nghiệp có tiềm năng về tài chính, uy tín trên thương trường và đặc biệt có kinh nghiệm triển khai xây dựng nhanh như Công ty Phát Đạt.

- ⇒ **7. Cổ đông: Tiến độ triển khai các dự án KCN, dự án nào đã vào Quy hoạch tổng thể và có chủ trương đầu tư.**

Trả lời: Hiện nay về quy định phát triển dự án theo quy định pháp luật có sự thay đổi; các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư cũng có nhiều thay đổi; lúc trước chỉ định và hiện nay Chúng ta không làm theo mô hình đó. Do đó những nơi Phát Đạt đầu tư như Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Đồng Tháp, Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu: tất cả những nơi này Phát Đạt đều đã có chủ trương khảo sát và lập quy hoạch nhưng Công ty chưa thể công bố thông tin, Chúng tôi đang dần dần hoàn thiện và tiến hành theo các bước theo quy trình pháp luật và có thể năm nay sẽ triển khai 01 - 02 dự án.

- ⇒ **8. Cổ đông: Tại sao Phát Đạt tập trung vào KCN tại Đồng Tháp?**

Trả lời: Năm 2022, hạ tầng kết nối về các tỉnh Miền Tây Nam bộ sẽ phát triển nên Công ty đã khảo sát và lập quy hoạch nhưng chưa thể công bố vì sau khi khảo sát còn các thủ tục khác như thủ tục đấu thầu phải tốn nhiều thời gian; đối với các nơi Phát Đạt đang xác định làm khu công nghiệp thì Công ty cũng thực hiện đăng ký quỹ đất và triển khai theo tiến độ và việc đầu tư KCN tại Đồng Tháp là hoàn toàn đúng và phát triển theo hướng quy hoạch giao thông như đường cao tốc An Hữu đang triển khai.

⇒ **9. Cổ đông: Triển vọng pháp lý của Dự án Condotel khi sửa đổi Luật đất đai?**

Trả lời: Hiện nay nhà nước đang hoàn thiện các quy định pháp lý về Condotel theo chiều hướng tạo điều kiện cho mô hình này phát triển. Phát Đạt là doanh nghiệp rất có uy tín trong triển khai dự án và nghĩa vụ tín dụng nên tất cả các sản phẩm Condotel của PDR đều đã được Ngân hàng cam kết cho vay, vì vậy việc bán sản phẩm ra thị trường sẽ thuận lợi do dự án tọa lạc ở vị trí đắc địa và có ngân hàng hỗ trợ cho vay.

⇒ **10. Cổ đông: Mô hình bán sản phẩm trong các năm qua của Phát Đạt mang lại hiệu quả cao là bán sỉ sản phẩm, như vậy mô hình này hiện nay trong thị trường thì chưa được nhiều chủ đầu tư lớn áp dụng, Phát Đạt có thể chia sẻ hiệu quả của mô hình này? Trong kế hoạch kinh doanh sắp đến Phát Đạt có rất nhiều dự án đồng loạt đưa vào kinh doanh, vậy Phát Đạt có còn ưu tiên áp dụng mô hình này nữa hay không?**

Trả lời: Về mô hình bán sỉ, mỗi doanh nghiệp có mỗi chiến lược khác nhau, Công ty không nhận định việc áp dụng các mô hình kinh doanh tại các doanh nghiệp khác. Riêng tại PDR, Công ty chọn mô hình này vì thấy phù hợp cũng như mang lại hiệu quả cao. Cụ thể, trong những năm vừa qua, Công ty phát triển dự án có giá trị lợi nhuận rất cao. Công ty bán sỉ cho đối tác với giá vừa phải để đối tác đưa ra thị trường với giá cao, nhằm tạo điều kiện cho đối tác có khoản lợi nhuận lớn để thuận lợi triển khai các chính sách bán hàng. Đối tác sẽ có nguồn thu nhanh chuyển về cho PDR. Từ nguồn tài chính này, Công ty có dòng tiền để tiếp tục đầu tư vào các dự án khác.

Thời gian sắp tới, Công ty có rất nhiều dự án đồng loạt đưa vào kinh doanh nên ngoài Danh Khôi, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Bất động sản Phát Đạt (Công ty con của Phát Đạt) và nhiều doanh nghiệp kinh doanh khác cũng đang có kế hoạch mua sỉ một số sản phẩm của PDR. Vì vậy, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện việc bán sỉ cho các đối tác tiềm năng, kết hợp cùng việc Công ty con phân phối lẻ cho khách hàng. Hiện tại và tương lai, Công ty vẫn đánh giá tốt và chọn mô hình bán sỉ này, miễn sao, Công ty và đối tác cùng nhau chia sẻ lợi nhuận, chia sẻ rủi ro và chia sẻ nguồn tài chính để tiếp tục phát triển các dự án khác.

⇒ **11. Cổ đông: Biên lợi nhuận gộp trong năm 2021 rất cao, vậy sắp tới các dự án lớn của Phát Đạt biên lợi nhuận gộp sẽ như thế nào?**

Trả lời: Năm qua, biên lợi nhuận gộp của Công ty tương đối cao nên lợi nhuận mang về vượt trội so với 2020. Năm nay, kế hoạch lợi nhuận của Công ty là 3.635 tỷ sẽ đến từ các dự án lớn, mặc dù biên lợi nhuận gộp của các dự án này sẽ không lớn như một số các dự án trước nhưng Công ty sẽ có rất nhiều dự án, có dự án biên lợi nhuận cao và cũng có dự án biên lợi nhuận thấp hơn nhưng tổng hợp lại thì PDR sẽ đạt mục tiêu kế hoạch lợi nhuận hàng năm đã đăng ký với cổ đông.

Vấn đề Công ty quan tâm nhất là kết quả kinh doanh Công ty đạt được hàng năm, do vậy, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư vào các dự án mang lại hiệu quả cao, với mức chi phí bỏ ra tương đối nhưng mức lợi nhuận mang về sẽ rất lớn. Sắp tới, Công ty sẽ có thêm vài dự án chưa được công bố nhưng mức lợi nhuận đem về sẽ cực kỳ cao.

⇒ **12. Cổ đông: Động lực tăng trưởng cho cổ phiếu PDR trong năm 2022 sẽ như thế nào?**

Trả lời: Vấn đề cổ phiếu của PDR là do thị trường quyết định. Tuy nhiên, về nền tảng cơ bản của Công ty là tốt, Công ty có nhiều quỹ đất tiềm năng hứa hẹn mang lại hiệu quả cao, song song đó là sự phát triển doanh nghiệp một cách bền vững. Do vậy, trong tương lai, Công ty có niềm tin về sự tăng trưởng cổ phiếu PDR, nhưng mọi vấn đề liên quan đến sự tăng trưởng cổ phiếu sẽ do thị trường quyết định.

⇒ **13. Cổ đông: Các dự án BT tại TP. HCM vẫn chưa đạt tiến độ như kỳ vọng, hiện nay các thủ tục pháp lý của các dự án này đã làm tốt chưa và Phát Đạt có kế hoạch triển khai các dự án này như thế nào trong năm 2022?**

Trả lời: Như các Anh/Chị đã biết, thời gian qua ở Tp. Hồ Chí Minh đã trải qua một thời kỳ tương đối buồn, nhiều sự việc xảy ra không suôn sẻ. Mặc dù phải đối diện với tình hình như vậy nhưng Công ty khẳng định vẫn đang tiếp tục theo đuổi những dự án BT này. Vì với tình trạng pháp lý theo quy định pháp luật hiện nay thì PDR vẫn tiếp tục làm được và Chúng tôi vẫn đang thực hiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án, tuy nhiên về cách làm và thời gian thì bị chậm lại vì còn phải phụ thuộc vào chính quyền.

- ⇒ **14. Cổ đông: Dự án E2 và E3 đến nay vẫn chưa xong thủ tục chuyển nhượng cho đối tác, nguyên nhân chậm trễ từ việc chuyển nhượng này là tại sao? Dự kiến thời điểm hoàn tất việc chuyển nhượng Dự án E2, E3 là khi nào?**

Trả lời: Về thực chất, Dự án E2 và E3, Công ty không còn bất kỳ quyền lợi và trách nhiệm nào đối với dự án. Công ty đã bán và thu tiền đủ, việc còn lại thì trách nhiệm đối tác phải làm và khi nào đối tác thực hiện xong các thủ tục theo quy định của Nhà nước thì các Bên sẽ tiến hành việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Lúc đó, Công ty sẽ hạch toán giảm hàng tồn kho của 2 dự án này, đồng thời giảm các khoản phải thu/phải trả trên sổ sách kế toán.

- ⇒ **15. Cổ đông: HĐQT đã điều chỉnh kế hoạch Lợi nhuận 5 năm (2019 -2023) từ 11.850 tỷ lên 14.270 tỷ. Phát Đạt đang có những dự án tiềm năng nào để tự tin điều chỉnh kế hoạch tăng trưởng trên 20% so với kế hoạch ban đầu? Trong tình hình cả thị trường đều bị ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch Co-vid 19 thì Phát Đạt có điều chỉnh giảm kế hoạch Lợi nhuận 5 năm đã công bố hay không?**

Trả lời: Kế hoạch 05 năm 2019 - 2023 như Chúng tôi đã chia sẻ, PDR đã có sẵn những dự án để triển khai thực hiện thành công kế hoạch này và Chúng tôi sẽ tiếp tục cập nhật liên tục những dự án mới vào cho Phát Đạt. Hiện nay, với kế hoạch này Chúng tôi cam kết làm tốt hơn chứ không điều chỉnh giảm. Đến thời điểm này, PDR đã làm kế hoạch 2021 - 2025 và năm nay sẽ tiếp tục cập nhật kế hoạch từ năm 2022 đến 2026. Ban Lãnh đạo Công ty luôn bổ sung kế hoạch liên tục và việc điều chỉnh giảm kế hoạch đã công bố là không có trong suy nghĩ. Chúng tôi khẳng định trong bức tranh kinh doanh của Phát Đạt trong các năm tới chỉ có điều chỉnh tăng chứ không giảm.

- ⇒ **16. Cổ đông: Chiến lược bán sỉ cho 1 - 2 đối tác thì sẽ có rủi ro nhất định. Quan điểm của Ban lãnh đạo để hạn chế rủi ro khi phụ thuộc vào 1 đến 2 đối tác theo phương án bán sỉ này khi thị trường bất động sản có thông tin tiêu cực hoặc khi các đối tác bị ảnh hưởng tài chính không có khả năng thanh toán thì Công ty sẽ quản trị rủi ro như thế nào?**

Trả lời: Việc bán sỉ cho 01 – 02 đối tác sẽ mang lại rủi ro, về lý thuyết là đúng, nhưng trong thực tế điều hành rất khó để tìm được những đối tác có cùng quan điểm, văn hóa tương đồng và uy tín trong kinh doanh. Mặc dù chúng ta đều biết bỏ hết trứng vào 01 rổ thì có rủi ro nhưng nếu chúng ta tìm được đối tác có năng lực bán hàng, năng lực tài chính và uy tín trong thương trường thì chúng ta phải chấp nhận rủi ro đó và khi đối tác gặp khó khăn thì chúng ta luôn hỗ trợ để giúp đối tác vượt qua khó khăn.

Giá bán sỉ cho đối tác và Giá bán lẻ đến tay người tiêu dùng có sự chênh lệch lớn (biên lợi nhuận rất cao) nên đây là bước lùi để PDR quản trị rủi ro, và tất cả các sản phẩm của Công ty đều được ngân hàng tài trợ đến 70%.

- ⇒ **17. Cổ đông: Dự án Bình Dương, Vũng Tàu chưa có chấp thuận chủ trương đầu tư và quá trình xin giấy phép, làm thủ tục pháp lý đầy đủ đến khi mở bán còn khá lâu, tại thời điểm hiện tại kế hoạch doanh thu 30 ngàn tỷ là kế hoạch tăng trưởng lớn và đột biến; nếu các dự án này mà pháp lý kéo dài thì Ban Lãnh đạo có phương án kiểm soát rủi ro như thế nào?**

Trả lời: Tất cả các dự án của Phát Đạt luôn được chú trọng đến pháp lý dự án. Dự án tại Phước Hải là dự án đầu giá nên không lo lắng về vấn đề pháp lý; Dự án Nguyễn Thị Minh Khai ở Bình Dương, Công ty đang thực hiện đúng theo quy trình và PDR rất hiểu rõ về

pháp lý dự án nên Công ty đều đã có phương án quản trị rủi ro không để phát sinh các rủi ro làm ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư phát triển kinh doanh dự án.

Phát Đạt đang làm rất nhiều dự án nhưng chưa thể công bố thông tin. PDR luôn chọn nhiều cách làm: có cái sẽ công bố thông tin và có cái phải bảo mật thông tin kinh doanh, đến khi nào thành công sẽ công bố thông tin ra thị trường.

- ⇒ **18. Cổ đông: Với mức độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Phát Đạt trong vòng 5, 7 năm qua cực kỳ ấn tượng và hiện tại giá trị vốn hóa đang khoảng 2 tỷ USD, Ban Lãnh đạo có kế hoạch trong tương lai PDR sẽ trở thành Công ty có giá trị vốn hóa top 1 - 2 (khoảng 10 tỷ USD) trên thị trường không? và kế hoạch này dự kiến thực hiện trong vòng bao nhiêu năm?**

Trả lời: Giá trị vốn hóa của Phát Đạt hiện nay khoảng 02 tỷ USD và hiện tại PDR cũng đã làm kế hoạch doanh thu – lợi nhuận đến năm 2025. Với kế hoạch lợi nhuận mà Phát Đạt dự kiến sẽ đạt được trong những năm tới thì Chúng tôi nghĩ rằng đến năm 2025 giá trị vốn hóa của PDR sẽ đạt khoảng 05 đến 07 tỷ USD, lúc đó các dự án mà PDR đang theo đuổi đã thực hiện thành công, với nhiều quỹ đất mới được cộng thêm thì Chúng tôi dự kiến năm 2025 mức lợi nhuận của Công ty sẽ đạt trên 9.000 tỷ đồng.

2.5 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 dự và biểu quyết là 180 người, sở hữu và đại diện cho 458.749.341 số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Theo kết quả kiểm phiếu:
 - + Tổng số phiếu hợp lệ 178 tương ứng 458.737.764 cổ phần chiếm tỷ lệ 99,907% tổng số cổ phần tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số phiếu không hợp lệ 2 tương ứng 11.577 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,003% tổng số cổ phần tham dự và 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 năm 2021.	99,997%	0,00%	0,00%
2	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2021.	99,997%	0,00%	0,00%
3	Thông qua Phương án chi trả cổ tức năm 2021.	99,997%	0,00%	0,00%
4	Thông qua các Mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022.	99,997%	0,00%	0,00%
5	Thông qua Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 và thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2022.	99,997%	0,00%	0,00%
6	Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.	99,373%	0,00%	0,624%

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 thường niên 2022.

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 30 cùng ngày.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI



PHAN HUY HÂN

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



NGUYỄN VĂN ĐẠT

