

Số: 01/TT-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019



## **TỜ TRÌNH**

**TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

*V/v: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị  
và Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2018*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHẤT ĐẠT**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua:

1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2018.
2. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2018.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**



Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019

## TỜ TRÌNH

### TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

*V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2018*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua:

- 1) Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và đã được HĐQT Công ty công bố công khai theo quy định.
- 2) Kết quả kinh doanh năm 2018:

- Doanh thu thuần	:	2.147,7 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	758,1 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	643,3 tỷ đồng
- 3) Việc sử dụng lợi nhuận sau thuế của năm 2018 và các năm trước:

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

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

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

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**



Số: 03/TT-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019



## TỜ TRÌNH

TẠI QUỐC HỘI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

V/v: Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2018

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

Hội đồng quản trị (“HDQT”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty với những nội dung như sau:

### 1. Phương án phát hành:

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



## **2. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua:**

- 2.1 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.
- 2.2 Ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề sau và giao cho Tổng Giám đốc triển khai các công việc liên quan theo đúng các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán để:
- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành thêm cổ phiếu phổ thông ngay sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
  - Ngay sau khi hoàn tất việc trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu thì căn cứ vào số lượng cổ phiếu thực tế phát hành để tiến hành:
    - Thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu mới phát hành thêm để trả cổ tức tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
    - Thực hiện các thủ tục thay đổi tăng Vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh;
    - Sửa đổi/bổ sung các điều khoản liên quan tới vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông vào phiên họp gần nhất.
  - Quyết định các công việc khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để chi cổ tức cho cổ đông theo yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.



Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu VP.

**Đính kèm:**

Phiếu Biểu quyết.

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**



Số: 04/TT-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019



## TỜ TRÌNH

**CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

V/v: Thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2019

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

Hội đồng quản trị (“HDQT”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2019 của Công ty với những nội dung như sau:

### I/ Mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2019:

#### **1. Mục tiêu kinh doanh:**

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

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

- Tiếp tục triển khai các chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty đã được xác định trong giai đoạn 2016 - 2020; đặc biệt là chiến lược phát triển thị trường, quỹ đất và chiến lược tài chính.
- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án BT, các dự án phát triển đất nền, nhà ở đảm bảo hoàn thành giá trị đầu tư theo kế hoạch kinh doanh.
- Tập trung thi công hoàn thiện nhanh cơ sở hạ tầng ở các dự án để đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời điểm.
- Đẩy nhanh công tác đền bù, giải phóng mặt bằng ở các dự án trọng điểm, hoàn thành thiết kế kỹ thuật, thu xếp nguồn vốn và chuẩn bị đầy đủ các điều kiện để khởi công xây dựng.
- Tiếp tục thực hiện các kế hoạch, biện pháp nâng cao năng lực vốn chủ sở hữu, duy trì các chỉ số tài chính vượt trội so với các đối thủ cạnh tranh trong thị trường bất động sản.
- Thu hút thêm nhiều nhà đầu tư tổ chức và cá nhân có năng lực tài chính đầu tư vào Công ty dưới nhiều hình thức khác nhau, bao gồm cả việc hợp tác đầu tư phát triển các dự án.
- Tăng cường hoạt động tiếp thị, truyền thông thương hiệu, tăng mức độ nhận biết và sức mạnh thương hiệu của thương hiệu Phát Đạt trong nhóm khách hàng mục tiêu.





- Mở rộng quan hệ đối ngoại với các nhà đầu tư, cơ quan truyền thông, cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, đối tác; chuyên tải kịp thời và chính xác các thông tin về hoạt động kinh doanh, trách nhiệm xã hội và môi trường của Công ty.
- Tiếp tục cải tiến và xây dựng các chính sách nhân sự có mức độ cạnh tranh cao để thu hút người lao động. Tập trung tuyển dụng nguồn nhân lực chất lượng cao và ưu tiên đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý kế thừa.
- Nâng cao trình độ chuyên môn, có chính sách quy hoạch, phát triển, bổ nhiệm và lương, thưởng đảm bảo người lao động gắn bó lâu dài với công ty
- Đẩy mạnh hoạt động đối thoại với người lao động, cải thiện đáng kể môi trường làm việc và trở thành một trong những doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

## **II/ Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:**

1. Xem xét, điều chỉnh mục tiêu kinh doanh và các định hướng chiến lược năm 2019 phù hợp với tình hình thị trường bất động sản và tình hình hoạt động của Công ty.
2. Thực hiện các quyết định chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự án The EverRich 2 và Dự án The EverRich 3 với giá trị chuyển nhượng phù hợp với điều kiện thị trường và hiện trạng thực tế của Dự án, đảm bảo giá trị chuyển nhượng/giá bán không ảnh hưởng đến kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2019 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua.
3. Thực hiện thế chấp/cầm cố các tài sản, quyền tài sản liên quan đến Dự án The EverRich 2 và Dự án The EverRich 3 khi các tài sản và quyền tài sản này đã đủ điều kiện để thế chấp/cầm cố theo luật định, để bảo đảm nghĩa vụ tín dụng cho các công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 và Dự án The EverRich 3 với Công ty Phát Đạt (gọi chung là “Nhà Đầu tư”) và/hoặc thành viên góp vốn của Nhà Đầu tư tại các tổ chức tín dụng.
4. Thực hiện các quyết định chuyển nhượng dự án, giao dịch bán tài sản của Công ty thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả những Dự án hiện có), với giá trị của mỗi dự án bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán và đảm bảo giá trị chuyển nhượng/giá bán không ảnh hưởng đến kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2019 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua.
5. Thực hiện các quyết định giao dịch đầu tư thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, kể cả việc mua lại các dự án, tài sản hoặc mua lại công ty khác (bao gồm cả việc mua cổ phần để sở hữu công ty) có giá trị mỗi thương vụ bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán và thực hiện các thủ tục phê duyệt các dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật.
6. Quyết định việc vay vốn từ các tổ chức tín dụng hoặc huy động vốn từ các nguồn khác, bao gồm cả việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp dưới hình thức trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần, hoặc trái phiếu chuyển đổi thành vốn góp vào các dự án, hoặc trái phiếu không chuyển đổi để thực hiện việc đầu tư phát triển các dự án.
7. Quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc vay vốn hoặc huy động vốn nêu tại Mục (6), bao gồm cả việc sử dụng các Tài sản/Dự án của Công ty đang sở hữu để thế chấp/cầm cố cho các Tổ chức/Cá nhân liên quan đến việc vay vốn hoặc huy động vốn của Công ty, và toàn quyền quyết định việc xử lý Tài sản/Dự án đang thế chấp/cầm cố để bảo đảm nghĩa vụ tài chính theo đúng những điều khoản và điều kiện mà Công ty đã cam kết với đối tác.
8. Xem xét lựa chọn địa điểm làm trụ sở chính của Công ty và tiến hành thủ tục thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.



**III/ ĐHĐCĐ đồng ý:**

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

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**





Số: 05/TT-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019



## TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

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

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHẤT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận và thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT Công ty năm 2019 với các nội dung sau:

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

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

2) Thù lao và tiền thưởng của HĐQT:

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

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**



Số: 06/TT-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày .... tháng 03 năm 2019

## TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

Về: Thông qua Phương án phát hành 20.000.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược với các nội dung như sau:

### I/ PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH:

#### 1. Quy mô phát hành:

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

#### 2. Đối tượng phát hành:

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

#### 3. Giá Phát hành:

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

#### 4. Phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành:

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

#### 5. Thời gian hạn chế chuyển nhượng:

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





## **II/ ỦY QUYỀN CHO HĐQT THỰC HIỆN:**

### **1. Tăng Vốn điều lệ:**

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

### **2. Ủy quyền:** Đồng ý ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề sau và giao cho Tổng Giám đốc Công ty triển khai các công việc liên quan theo đúng các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán để:

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

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết.

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**



Số: 07/TT-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019



## TỜ TRÌNH

### TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

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

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHẤT ĐẠT**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/6/2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

Hội đồng quản trị (“HDQT”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2019 (Chương trình ESOP 2019), cụ thể như sau:

#### I/ Phương án phát hành:

##### 1. Mục đích phát hành:

- Ghi nhận sự đóng góp và gắn kết của người lao động đối với sự đổi mới và phát triển của Công ty trong 15 năm qua (2004 – 2019);
- Tạo động lực thúc đẩy và nâng cao vai trò trách nhiệm của người lao động để tăng hiệu quả cho Công ty;
- Thu hút và giữ chân đội ngũ chuyên viên, quản lý giỏi, có năng lực và nhiều kinh nghiệm.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

3. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

4. Mã Chứng khoán: PDR

5. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

6. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (*Bằng chữ: Mười ngàn đồng*)

7. Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 266.389.007 cổ phiếu

8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 266.389.007 cổ phiếu

9. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 2.663.890 cổ phiếu

10. Giá phát hành: 15.000 đồng (*Mười lăm ngàn đồng*)

11. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 26.638.900.000 đồng (*Hai mươi sáu tỷ, sáu trăm ba mươi tám triệu, chín trăm ngàn đồng*).

12. Tổng giá trị phát hành dự kiến: 39.958.350.000 đồng (*Ba mươi chín tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng*).

13. Tỷ lệ phát hành: tối đa 01% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2019 (thời điểm thực hiện).





14. Đối tượng phát hành: Thành viên HĐQT, Ban Cố vấn của HĐQT/Tổng Giám đốc, các cấp quản lý và người lao động trong Công ty có thành tích đóng góp cho sự phát triển của Công ty.
15. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2019 sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian tối thiểu là 24 tháng kể từ ngày phát hành.

## **II/ Ủy quyền cho HĐQT thực hiện Chương trình ESOP 2019:**

Kính trình Đại hội thông qua:

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

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**





Số: 08/TT-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019

**DỰ THẢO**

## TỜ TRÌNH

**TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

***V/v: Thay đổi mô hình tổ chức và quản lý Công ty, thành lập Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị và miễn nhiệm Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2018 - 2023***

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

### **I. THAY ĐỔI CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY**

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014 cho phép công ty cổ phần có thể lựa chọn mô hình hoạt động có Ban Kiểm soát hay không trong cơ cấu tổ chức và quản trị Công ty. Hiện nay, Công ty được tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình tại Điểm a Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.

Nay Hội đồng quản trị Công ty đề xuất cơ cấu tổ chức Công ty trên cơ sở Luật Doanh nghiệp 2014 và theo các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp quốc tế, thông lệ tốt nhất trên thị trường để Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty theo Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị - thành lập Ban Kiểm toán Nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc.

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

### **II. MIỄN NHIỆM BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY**

Để phù hợp với cơ cấu tổ chức mới của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc miễn nhiệm các Kiểm soát viên thuộc Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2018 - 2023.

Thành phần Ban Kiểm soát Công ty bao gồm:

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| - Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt | Trưởng Ban kiểm soát |
| - Bà Nguyễn Ái Linh        | Kiểm soát viên       |
| - Bà Võ Thị Minh Hằng      | Kiểm soát viên       |

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu VP.

**Đính kèm:**

- Phiếu Biểu quyết

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**





Số: 09/TT-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019

## TỜ TRÌNH

**DỰ THẢO**

**TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

V/v: Sửa đổi Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ và Quy chế Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

Để đảm bảo tính pháp lý và cơ chế hoạt động mới của mô hình tổ chức Công ty theo Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014, Hội đồng quản trị đề nghị sửa đổi Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty phù hợp với cơ cấu tổ chức mới bao gồm các mục dưới đây:

1. Sửa đổi điều khoản liên quan đến Cơ cấu tổ chức, quản trị, kiểm soát Công ty.
2. Sửa đổi điều khoản liên quan đến số lượng thành viên Hội đồng quản trị và xác định nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị khi bầu bổ sung.
3. Bỏ tất cả các điều khoản, khoản mục có liên quan đến Ban Kiểm soát và Kiểm soát viên.
4. Bổ sung Ban Kiểm toán Nội bộ vào Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty.

Toàn bộ Dự thảo phần sửa đổi Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty được đăng tải trên website Công ty – [www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn) và được đính kèm tài liệu gửi tới các cổ đông trong cuộc họp lần này.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

- Dự thảo Điều lệ.
- Dự thảo Quy chế nội bộ về quản trị Công ty
- Phiếu Biểu quyết

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**



Số: 10/TT-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019

## TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

V/v: Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Ban Kiểm soát ngày 06/03/2019;

Để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty theo đúng các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đồng thời nâng cao tính chuyên nghiệp và minh bạch trong công tác quản trị, điều hành, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty với các nội dung sau:

### 1. Các tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

- a. Là doanh nghiệp hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, thuộc danh sách các đơn vị kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho kiểm toán các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán;
- b. Có kinh nghiệm trên 10 năm hoạt động trong lĩnh vực kiểm toán cho các công ty, tập đoàn lớn trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tài chính, và đầu tư xây dựng;
- c. Đội ngũ kiểm toán viên nhiều kinh nghiệm, trung thực, có năng lực và đề cao đạo đức nghề nghiệp;
- d. Có mức phí kiểm toán phù hợp với nội dung, phạm vi và tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu.

### 2. Đề xuất chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

Ban Kiểm soát đề xuất 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 2018, để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty; và giao cho Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng dịch vụ với đơn vị kiểm toán độc lập.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**  
**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết.

**NGUYỄN THỊ THU NGUYỆT**





**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng 03 năm 2019



Số: 11/TT-2019

## **TỜ TRÌNH**

**TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

**V/v: Phê chuẩn Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHẤT ĐẠT**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 06/03/2019;

Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn việc Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

Đính kèm:

Phiếu Biểu quyết

**NGUYỄN VĂN ĐẠT**