



Số: /ĐHĐCĐ-NQ.2018

Tp.HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2018

ĐƯ THẢO

NGHỊ QUYẾT

CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018 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 các Biên bản và tài liệu tại cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 30/3/2018 tại địa chỉ 235 Nguyễn Văn Cừ, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.HCM (Phòng Origami Ballroom, Lầu 3 – Khách sạn Nikko Sài Gòn).

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Báo cáo của Ban Kiểm soát năm 2017.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 2: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2017.

1) Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và đã được Hội đồng Quản trị Công ty công bố công khai theo quy định.

2) Kết quả kinh doanh năm 2017:

- Doanh thu	:	1.326,6 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	550,9 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	439,9 tỷ đồng

3) Việc sử dụng lợi nhuận sau thuế của năm 2017 và các năm trước:

Lợi nhuận sau thuế (“LNST”) của năm 2017 là 439,9 tỷ đồng và LNST kết dư của các năm trước là 52,7 tỷ đồng, tổng cộng LNST đến cuối ngày 31/12/2017 là 492,6 tỷ đồng, được phân phối như sau:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển (5% LNST của năm 2017)	:	22,0 tỷ đồng
- Trích Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi (5% LNST của năm 2017)	:	22,0 tỷ đồng
- Trích thưởng HĐQT và BKS (0,5% LNST của năm 2017)	:	2,2 tỷ đồng
- Chia cổ tức cho cổ đông (20% Vốn điều lệ)	:	444,0 tỷ đồng

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 3: Thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

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 nghìn đồng)
- Tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu: 20%/vốn cổ phần; cổ đông sở hữu 05 cổ phiếu thì nhận được 01 cổ phiếu.
- Số lượng phát hành dự kiến: 44.398.184 cổ phiếu.
- Giá phát hành dự kiến: 10.000 đồng (Bằng chữ: Mười nghìn đồng)
- Tổng giá trị phát hành: 443.981.840.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi ba tỷ, chín trăm tám mươi một triệu, tám trăm bốn 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 31/12/2017 theo Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Quý 2/2018; 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 Ủy quyền cho HĐQT xem xét và quyết định:

- 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 Hội đồng quản trị 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 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.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 4: Thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2018

4.1 Mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2018:

a. Mục tiêu kinh doanh:

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ : 2.000 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 800 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 640 tỷ đồng

b. Các định hướng chiến lược:

- Tập trung thực hiện các thủ tục pháp lý và triển khai thi công nhanh các Dự án BT để đổi quỹ đất có giá trị thương mại cao tại các khu vực trung tâm của TP.HCM.

- Hoàn thành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến Dự án The EverRich 2 và Dự án The EverRich 3.
- Hoàn thành xây dựng, kinh doanh và bàn giao sản phẩm đối với Dự án Millennium và Dự án Bàu Cả (Quảng Ngãi).
- Triển khai những dự án bất động sản mới có quy mô trung bình và các sản phẩm phù hợp với thị trường tại khu vực TP.Hồ Chí Minh và Phú Quốc.
- Nâng cao năng lực vốn chủ sở hữu, duy trì các chỉ số tài chính vượt trội và thu hút thêm nhiều nhà đầu tư tổ chức và cá nhân
- 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 và thương hiệu The EverRich trong nhóm khách hàng mục tiêu; đưa thương hiệu Phát Đạt và thương hiệu The EverRich vào nhóm 10 thương hiệu dẫn đầu ngành bất động sản Việt Nam.
- Tiếp tục duy trì các chính sách nhân sự cạnh tranh; thu hút và bổ sung nguồn nhân lực có chất lượng; cải thiện đáng kể môi trường làm việc và trở thành một trong 100 doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

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 2018 phù hợp với tình hình thị trường bất động sản và tình hình hoạt động của Công ty.
- b. 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 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua.
- c. Thực hiện các 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 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua.
- d. 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.
- e. 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 không chuyển đổi, để thực hiện việc đầu tư phát triển dự án.
- f. Quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc vay vốn hoặc huy động vốn nêu tại Mục (5), 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
- g. 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.
- h. Giao cho Người đại diện pháp luật/Tổng Giám đốc của Công ty ký kết các văn bản ủy quyền/nội dung ủy quyền có liên quan đến nội dung ủy quyền của ĐHCĐ và Hội đồng Quản trị nêu trên.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 5: Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2018 và thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2018

5.1 Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2018:

- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| a. Kế hoạch lợi nhuận trước thuế | : | 800 tỷ đồng |
| b. Kế hoạch lợi nhuận sau thuế | : | 640 tỷ đồng |
| c. Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế | : | |
| ⊗ Trích Quỹ Đầu tư và Phát triển | = | 5% lợi nhuận sau thuế |
| ⊗ Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi | = | 5% lợi nhuận sau thuế |
| ⊗ Chia cổ tức cho Cổ đông | = | tối đa 88% lợi nhuận sau thuế |
- 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, BKS và Người phụ trách quản trị Công ty:

- Thù lao của HĐQT, BKS và Người phụ trách quản trị Công ty: 2.500.000.000 đồng (Thù lao này đã bao gồm các chi phí hoạt động của HĐQT và Ban Kiểm soát).
- Thưởng cho HĐQT, BKS và Người phụ trách quản trị Công ty khi Công ty hoàn thành kế hoạch Lợi nhuận trước thuế năm 2018 = 0,5% Lợi nhuận sau thuế 2018.
- Ủy quyền cho HĐQT phân phối tiền thù lao hàng tháng và tiền thưởng (nếu có) cho các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Người phụ trách quản trị Công ty.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 6: Chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, là đơn vị để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty; và giao cho Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng dịch vụ với đơn vị kiểm toán độc lập.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 7: Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2018 (Chương trình ESOP 2018)

7.1 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 14 năm qua (2004 – 2018);
 - 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: 221.990.923 cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 221.990.923 cổ phiếu

9. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 2.219.000 cổ phiếu
10. Giá phát hành: 15.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm ngàn đồng)
11. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 22.190.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ, một trăm chín mươi triệu đồng).
12. Tổng giá trị phát hành dự kiến: 33.285.000.000 đồng (bằng chữ: Ba mươi ba tỷ, hai trăm tám mươi lăm triệu đồng).
13. Tỷ lệ phát hành: tối đa 01% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2018 (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 2018 sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian tối thiểu là 24 tháng và tối đa là 36 tháng kể từ ngày phát hành.

7.2 Ủy quyền cho HĐQT thực hiện Chương trình ESOP 2018:

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 Hội đồng Quản trị toàn quyền quyết định và đồng ý cho HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT để thực hiện:
3. Quyết định thời điểm thực hiện Chương trình ESOP 2018;
4. Quyết định số lượng cổ phiếu phát hành thực tế theo Chương trình ESOP 2018: tối đa 01% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện.
5. Ban hành quy chế phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2018 và kế hoạch phát hành cụ thể, quy định rõ các tiêu chuẩn và danh sách được tham gia Chương trình ESOP 2018. 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 2018;
6. 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;
7. Quyết định toàn bộ các vấn đề có liên quan đến Chương trình ESOP 2018 và điều chỉnh những thay đổi của Chương trình ESOP 2018 (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 2018;
8. Thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo Chương trình ESOP 2018 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;
9. 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;
10. 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.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 8: Thông qua Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty (soạn lập theo Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính).

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 9: Phê chuẩn Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 10: Thông qua kết quả trúng cử và các chức danh thuộc Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2018 - 2023 như sau:

1. Kết quả trúng cử và các chức danh thuộc Hội đồng Quản trị:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Chức danh
01			Thành viên HĐQT
02			Thành viên HĐQT
03			Thành viên HĐQT
04			Thành viên HĐQT
05			Thành viên HĐQT
06			Thành viên HĐQT
07			Thành viên HĐQT

2. Kết quả trúng cử và các chức danh thuộc Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Chức danh
01			Kiểm soát viên
02			Kiểm soát viên
03			Kiểm soát viên

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 11: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua với các nội dung trên và giao cho HĐQT Công ty triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 03 năm 2018.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

NGUYỄN VĂN ĐẠT

