



Số: /ĐHĐCĐ-NQ.2020

Tp.HCM, ngày ... tháng 03 năm 2020

NGHỊ QUYẾT

CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020 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 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức ngày 28/3/2020 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 hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2019.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 2: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019

2.1 Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty CP 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.

2.2 Kết quả kinh doanh năm 2019:

- Doanh thu thuần	:	3.400,1 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	1.105,3 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	874,1 tỷ đồng

2.3 Việc sử dụng lợi nhuận sau thuế (“LNST”) của năm 2019 và các năm trước:

Trong năm 2019, Công ty đã dùng LNST để chi trả thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT Công ty với số tiền là 4.152.000.000 đồng, tương đương 0,48% LNST năm 2019.

Đến cuối ngày 31/12/2019, LNST của năm 2019 và LNST kết dư của các năm trước còn lại là **871,3 tỷ đồng**, được phân phối như sau:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển (2% LNST của năm 2019)	:	17,5 tỷ đồng
- Trích Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi (2% LNST của năm 2019)	:	17,5 tỷ đồng
- Trích thưởng HĐQT (0,5% LNST của năm 2019)	:	4,3 tỷ đồng
- Chia cổ tức (93,71% LNST năm 2019)	:	819,2 tỷ đồng

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 3: Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2019

3.1 Báo cáo về việc thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt:

- Tỷ lệ cổ tức đã chi trả: 12%/mệnh giá cổ phiếu (01 cổ phiếu được nhận 1.200 đồng).
- Tổng số tiền cổ tức đã chi trả: 393.189.566.400 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm chín mươi ba tỷ, một trăm tám mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm đồng*)
- Hình thức chi trả: Bằng tiền mặt.
- Nguồn tiền chi trả cổ tức: từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 và của các năm trước lũy kế đến ngày 31/12/2019.
- Thời gian thực hiện chi trả: ngày 08/01/2020 theo danh sách cổ đông chốt ngày 18/12/2019.

3.2 Phương án trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu:

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: 13%/vốn cổ phần; cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu thì nhận được 13 cổ phiếu.
- Số lượng phát hành dự kiến: 42.595.536 cổ phiếu.
- Giá phát hành dự kiến: 10.000 đồng (*Bằng chữ: Mười nghìn đồng*).
- Tổng giá trị phát hành: 425.955.360.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi lăm tỷ, chín trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm sáu mươi nghìn 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 chưa phân phối của năm 2019 và của các năm trước lũy kế đến ngày 31/12/2019 theo Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Quý 2/2020; thời điểm cụ thể do HĐQT quyết định ngay sau khi được sự chấp thuận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Đại hội đồng cổ đông đồng ý:

- 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 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:
 - 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.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 4: Thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020

4.1 Mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020:

a. Mục tiêu kinh doanh:

– Doanh thu bán hàng và dịch vụ (chưa VAT) : **3.789 tỷ đồng**

(Doanh thu bán hàng và dịch vụ này 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 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 : **1.500 tỷ đồng**

– Lợi nhuận sau thuế : **1.200 tỷ đồng**

b. Các định hướng chiến lược năm 2020:

- Tiếp tục triển khai định hướng mở rộng quỹ đất và thị trường trên những địa bàn giàu tiềm năng, từ TP.HCM đến các đô thị mới, đặc biệt là các thành phố ven biển từ miền Trung trở vào.
- Tuân thủ các tiêu chí phát triển dự án đã làm nên uy tín của PDR và không ngừng đổi mới sản phẩm để phù hợp với yêu cầu của thị trường. Đồng thời, tập trung nâng cao sức cạnh tranh và đa dạng hóa sản phẩm để đáp ứng thị hiếu của khách hàng ở từng khu vực và địa phương.
- Sử dụng linh hoạt các hình thức huy động vốn với chi phí hợp lý và thời gian phù hợp, tăng tốc độ phát triển các dự án, đẩy mạnh công tác bán hàng để có nguồn thu nhanh nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- 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 cùng phân khúc.
- Triển khai các chính sách và kế hoạch đầu tư kinh doanh thuyết phục để thu hút những nhà đầu tư có năng lực phát triển dự án và năng lực tài chính cả trong và ngoài nước. Nghiên cứu, áp dụng các hình thức đầu tư - hợp tác với Công ty dưới nhiều hình thức khác nhau, bao gồm cả việc hợp tác đầu tư phát triển các dự án và phát hành trái phiếu.
- Xây dựng chiến lược tiếp thị - truyền thông hiệu quả, phù hợp để gia tăng mức độ nhận biết và nâng cao sức mạnh của thương hiệu Phát Đạt trên thị trường bất động sản.
- 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 quy chuẩn và chức năng, nhiệm vụ của tổ chức, tăng cường cơ chế vận hành giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

- Hoàn thiện và nâng cao chất lượng nền tảng quản trị nội bộ theo định hướng chuẩn hóa các quy trình và tiêu chuẩn để gia tăng hiệu suất và chất lượng công việc.
- Xây dựng môi trường làm việc hiện đại, nhân văn và tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp hướng đến sự hài hòa quyền lợi của tất cả các bên có liên quan, đảm bảo sự công bằng, minh bạch.
- Tập trung phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, thu hút đội ngũ quản lý/ chuyên viên có năng lực, kinh nghiệm và chuyên môn cao để đủ đáp ứng tốc độ phát triển các dự án và mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.
- Quy hoạch, đào tạo, phát triển đội ngũ lãnh đạo kế thừa đủ năng lực, trí tuệ và phù hợp với văn hóa doanh nghiệp.

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 2020 phù hợp với tình hình thị trường bất động sản và tình hình hoạt động của Công ty.
- b. Thành lập các Ban hoặc Tiểu Ban trực thuộc Hội đồng quản trị.
- c. 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, bảo đảm giá trị chuyển nhượng/giá bán không ảnh hưởng đến kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua.
- d. 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.
- e. Thực hiện các quyết định chuyển nhượng dự án, giao dịch bán tài sản của Công ty hoặc của Công ty Con của Công ty thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả những Dự án/Tài sản hiện có và Dự án/Tài sản đầu tư mới trong năm 2020), với giá trị của mỗi Dự án/Tài sản 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 bảo đảm giá trị chuyển nhượng/giá bán không ảnh hưởng đến kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua.
- f. Thực hiện các quyết định giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông để chuyển nhượng cổ phần ở các công ty khác mà Công ty đang sở hữu 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 chuyển nhượng cổ phần theo đúng quy định của pháp luật.
- g. Thực hiện các quyết định chuyển nhượng dự án, giao dịch bán tài sản của Công ty hoặc của Công ty Con của Công ty với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 162 của Luật doanh nghiệp bảo đảm theo đúng các quy định trong Điều lệ Công ty, với giá trị của mỗi dự án/tài sản nhỏ hơn hoặc bằng 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, bảo đảm giá trị chuyển nhượng/giá bán không thấp hơn giá vốn và không làm ảnh hưởng đến kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua.
- h. Thực hiện các quyết định đầu tư, ký kết hợp đồng 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), kể cả giao dịch với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 162 của Luật doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, 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.

- i. 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.
- j. Quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc vay vốn hoặc huy động vốn nêu tại Mục i, 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.

4.3 Đại hội đồng cổ đông đồng ý:

- a. Cho Hội đồng Quản trị được ủy quyền lại cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Người đại diện pháp luật 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 hoặc Người đại diện pháp luật 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 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 2020 và thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2020

5.1 Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế (“LNST”) năm 2020:

- a. Kế hoạch lợi nhuận trước thuế : 1.500 tỷ đồng
- b. Kế hoạch lợi nhuận sau thuế : 1.200 tỷ đồng
- c. Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế :
 - ↳ Trích Quỹ Đầu tư và Phát triển : tối đa 03% LNST
 - ↳ Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi : tối đa 03% LNST
 - ↳ Chia cổ tức cho Cổ đông : tối thiểu 92% 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 1,5% Lợi nhuận sau thuế năm 2020. (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 2020: 0,5% LNST 2020.
- 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 : %

Điều 6: Sửa đổi Điều lệ Công ty

6.1 Sửa đổi Khoản 3 Điều 2 của Điều lệ Công ty:

- Trụ sở đăng ký của Công ty (cũ): 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Trụ sở đăng ký của Công ty (mới): Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

6.2 Sửa đổi Khoản 1 Điều 3 của Điều lệ Công ty:

“Công ty có hai (02) người đại diện theo pháp luật của Công ty là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc”.

6.3 Sửa đổi Khoản 1 Điều 30 của Điều lệ Công ty:

“ Hội đồng quản trị có 09 (chín) thành viên. Thành viên Hội đồng quản trị có thể không phải là cổ đông của Công ty. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Đối với nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị khi bầu bổ sung, thay thế sẽ được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi thực hiện”.

6.4 Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty xem xét, quyết định tất cả các thủ tục cần thiết để thực hiện việc di dời Trụ sở chính của Công ty về địa chỉ mới nêu trên và làm thủ tục bổ sung Người Đại diện pháp luật, sửa đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thay đổi Con dấu, sửa đổi Điều lệ, công bố thông tin, ... theo đúng quy định của pháp luật.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : %

Điều 7: Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020

7.1 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 2019, để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty;

7.2 Giao cho Chủ tịch HĐQT 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 : %

Điều 8: Thông qua kết quả trúng cử chức danh thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT), nhiệm kỳ 2020 - 2023 như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Chức danh
			Thành viên HĐQT

Điều 9: 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 28 tháng 03 năm 2020.

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

NGUYỄN VĂN ĐẠT