

Số: 01/BBH-ĐHĐCĐ.2020

## BIÊN BẢN HỌP

### CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020 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 : 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM.  
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 25/04/2020.  
Kết thúc vào lúc 10 giờ 40 phút ngày 25/04/2020.  
Địa điểm tổ chức : 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM.

#### I/ THÀNH PHẦN THAM DỰ CUỘC HỌP:

##### **1. Khách mời:**

- Đại diện Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (tham dự trực tuyến).
- Đại diện các 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: 87 người, sở hữu và đại diện: 279.962.473 cổ phần, chiếm tỷ lệ 85,44 % 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 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt 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. Bà Trần Thị Hường  | Thành viên |
| 3. Ông Lê Quang Phúc  | 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 bầu cử và biểu quyết. Thành phần Ban Kiểm phiếu gồm:

- |                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1. Ông Nguyễn Thanh Thảo   | Trưởng Ban                       |
| 2. Ông Võ Hoàng Tú         | Thành viên Ban KTNB - Thành viên |
| 3. Bà Đoàn Thị Thanh Giang | Thành viên                       |

*Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết và Biểu quyết từ xa bằng thư điện tử.*

- Cổ đông thông qua Chương trình Cuộc họp.

*Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết và Biểu quyết từ xa bằng thư điện tử.*

- 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 và Biểu quyết từ xa bằng thư điện tử.*

- Chủ tọa phát biểu khai mạc cuộc họp.

### **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 2019.
- Thứ 2: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019.
- Thứ 3: Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2019.
- Thứ 4: Thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020.
- Thứ 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.
- Thứ 6: Sửa đổi Điều lệ Công ty.
- Thứ 7: Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020.

*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 biểu quyết thông qua Thẻ lệ biểu quyết.

*Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết và Biểu quyết từ xa bằng thư điện tử.*

- + Các Cổ đông tiến hành biểu quyết.

### **2.4 Cuộc họp tiến hành bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”) nhiệm kỳ 2020 – 2023:**

#### **2.4.1 Cổ đông/Nhóm cổ đông đề cử, ứng cử các ứng viên HĐQT nhiệm kỳ 2020 – 2023 như sau:**

Ứng viên được đề cử thành viên Hội đồng Quản trị: Ông **Bùi Quang Anh Vũ**.

#### **2.4.2 Bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020 – 2023:**

- a. Đại diện Ban Tổ chức hướng dẫn Quy chế bầu cử bổ sung thành viên HĐQT để các cổ đông biểu quyết thông qua Quy chế bầu cử.

*Biểu quyết: 100% cổ đông tham dự đồng ý bằng hình thức giơ Thẻ Biểu quyết và Biểu quyết từ xa bằng thư điện tử.*

- b. Đại hội đồng cổ đông tiến hành bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020 - 2023.

## 2.5 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, chi tiết các câu hỏi và trả lời cụ thể như sau:

- ⇒ **Cổ đông:** Hai Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 đến nay vẫn chưa hoàn tất việc chuyển nhượng, khó khăn nằm ở Phát Đạt, đối tác nhận chuyển nhượng hay từ thủ tục của cơ quan nhà nước?

*Trả lời:* Hai Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 đã được chuyển nhượng cho đối tác, nhưng hiện tại Dự án chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đối với Dự án The EverRich 3 tới nay việc chuyển nhượng đã gần hoàn thành, Phát Đạt đang thực hiện các bước cuối cùng, việc này đã được Công ty thông báo cho đối tác. Phát Đạt và đối tác đã và đang phối hợp chặt chẽ, hết sức cố gắng để hoàn tất các thủ tục pháp lý với mục tiêu hoàn thành việc chuyển nhượng trong năm 2020.

- ⇒ **Cổ đông:** Toàn bộ doanh thu các Dự án Nhơn Hội sẽ dùng để trả nợ ngắn hạn trong năm nay, vậy dự kiến các dự án này mang về dòng tiền bao nhiêu?

*Trả lời:* Theo kế hoạch kinh doanh, ĐHĐCĐ đã giao cho HĐQT và Ban TGD toàn quyền quyết định về kế hoạch kinh doanh để đạt được lợi nhuận như cam kết tại Đại hội. Đây là vấn đề bảo mật kinh doanh của Công ty, do đó Công ty không tiện chia sẻ công khai về chi tiết dòng tiền tại ĐHĐCĐ lần này. Sau ĐHĐCĐ, Quý Cổ đông có thể liên hệ trực tiếp với Công ty để chia sẻ một cách tổng quát về vấn đề này.

- ⇒ **Cổ đông:** Doanh thu và lợi nhuận năm nay đến từ những nguồn nào, cụ thể từ những dự án đem về dòng tiền trong năm nay?

*Trả lời:* Mặc dù dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến việc đầu tư kinh doanh của Công ty nhưng Chúng tôi đã có các bước chuẩn bị để ứng phó với những khó khăn do đại dịch gây ra. Riêng thông tin lợi nhuận cụ thể đến từ những dự án/nguồn nào, đây là vấn đề nhạy cảm thuộc bí mật kinh doanh nên mong Quý Cổ đông thông cảm. Công ty cam kết sẽ đạt mục tiêu lợi nhuận đã được ĐHĐCĐ năm 2020 thông qua.

- ⇒ **Cổ đông:** Phát Đạt có kế hoạch mua thêm quỹ đất hoặc dự án ngoài các dự án hiện hữu đang phát triển trong năm nay hay không? Xin Ban lãnh đạo chia sẻ kế hoạch chi tiết nếu có?

*Trả lời:* Hiện nay Công ty đã tìm kiếm, nghiên cứu thêm nhiều dự án ở trong và ngoài Thành Phố Hồ Chí Minh, chắc chắn trong năm nay Công ty sẽ mua thêm nhiều Dự án để tạo quỹ đất chuẩn bị cho kế hoạch 5 năm đã được HĐQT công bố. Khi nào đủ điều kiện nhận chuyển nhượng thì Công ty sẽ công bố. Chúng tôi đang nỗ lực cố gắng để thực hiện được mục tiêu kế hoạch lợi nhuận 05 năm (2019-2023) là 11.850 tỷ đồng.

- ⇒ **Cổ đông:** Kế hoạch triển khai các dự án BT tại TP.HCM, lợi nhuận ước tính từ các dự án này như thế nào?

*Trả lời:* Công ty đang triển khai thực hiện và hoàn thiện các thủ tục pháp lý của các Dự án BT mà nhà nước đã có chủ trương phê duyệt. Hiện nay, Chính phủ đã có Nghị định hướng dẫn triển khai các bước làm dự án BT. Do đó, tùy thuộc các quỹ đất mà Công ty được hoán đổi và căn cứ theo chiến lược kinh doanh, tình hình thị trường tại thời điểm thực hiện, Phát Đạt mới xác định được lợi nhuận. Vì vậy tại thời điểm này, Công ty chưa thể công khai mức lợi nhuận chính xác từ các dự án BT.

34!  
ÔN  
IN  
BÍ  
LÀ  
T.

⇒ **Cổ đông:** Vincom đã ra Sàn thương mại giao dịch bất động sản online. Phát Đạt có dự kiến triển khai việc này hay không?

**Trả lời:** Năm vừa qua, Công ty đã thực hiện chiến lược: bên cạnh việc đầu tư phát triển nhanh các dự án bất động sản ngoài TP.HCM, Công ty đã tìm được những đối tác có tiềm lực tài chính, năng lực kinh doanh và mạng lưới phân phối rộng khắp các tỉnh thành để ký kết hợp đồng bán sỉ sản phẩm. HĐQT và Ban TGD của Công ty sẽ nghiên cứu và cân nhắc lựa chọn các phương thức kinh doanh để mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.

⇒ **Cổ đông:** Nhiều Nhà đầu tư nước ngoài e ngại việc Chủ tịch Nguyễn Văn Đạt nắm giữ cổ phiếu PDR trên 60% và việc Ông Đạt vừa nắm vị trí Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc. Chủ tịch HĐQT có kế hoạch thoái bớt vốn cổ phần để thu hút vốn từ nhà đầu tư nước ngoài hay không? Công ty có kế hoạch tách bạch giữa hai vị trí Tổng Giám đốc và Chủ tịch HĐQT hay không?

**Trả lời:**

- Ông Nguyễn Văn Đạt đã nắm giữ 61,16% cổ phiếu PDR đã nhiều năm nay, việc này hoàn toàn không ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh hàng năm đã được ĐHĐCĐ thông qua. Việc lãnh đạo Công ty sở hữu nhiều cổ phần không quan trọng bằng sự minh bạch và hiệu quả ngày càng phát triển của doanh nghiệp. Nếu thời gian tới, đối tác có năng lực muốn hợp tác cùng Công ty để đưa Công ty ngày càng phát triển thì Ông Nguyễn Văn Đạt sẵn sàng giảm tỷ lệ sở hữu.

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 không thông qua Tờ trình về việc Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, do đó trong thời gian tới chắc chắn Công ty sẽ tách bạch 2 vị trí này theo đúng quy định pháp luật về quản trị Công ty niêm yết.

⇒ **Cổ đông:** Theo Báo cáo tài chính năm 2019, lượng tiền mặt của PDR khá thấp (646 tỷ) trong khi các khoản phải thu ngắn hạn là 1.705 tỷ thì khá lớn và có xu hướng tăng lên 2.072 tỷ trong Quý 1/2020. Công ty có thể chia sẻ cụ thể các khoản phải thu này chủ yếu từ dự án nào? Kế hoạch cải thiện khoản phải thu trong năm nay và 03 năm tới?

**Trả lời:** Khoản phải thu ngắn hạn trong Báo cáo tài chính hàng kỳ cao là do đây là các khoản đầu tư, phát triển vào dự án mà Công ty đang trực tiếp triển khai hoặc hợp tác đầu tư với đối tác để triển khai, chi tiết đã có trong Báo cáo tài chính. Hàng tháng/quý, khi quyết toán khối lượng thi công với nhà thầu/đối tác hoặc khách hàng trả tiền mua hàng thì các khoản phải thu hiện nay sẽ giảm tương ứng, nhưng đồng thời Công ty phát triển thêm dự án thì sẽ tiếp tục phát sinh thêm khoản phải thu mới.

⇒ **Cổ đông:** Hiện nay Phát Đạt có ký kết thêm Hợp đồng để phát triển các dự án mới với các nhà thầu xây dựng trong năm nay và 03 năm tới, cụ thể là CotecCons hay không? Các nhà thầu xây dựng chủ yếu của Phát Đạt hiện nay là ai?

**Trả lời:** Năm nay Công ty đang phát triển rất nhiều dự án: Bình Dương, Bình Định, ... vì vậy Công ty sẽ ký kết Hợp đồng và hợp tác với tất cả các đối tác với điều kiện tiên quyết là nhà thầu có năng lực thi công, uy tín trên thị trường như: CotecCons, Central, Hòa Bình, ... kể cả nhà thầu nước ngoài. Phát Đạt sẽ loại trừ các đơn vị không đủ năng lực, không đáp ứng các tiêu chí của Công ty.

⇒ **Cổ đông:** Tỷ lệ hàng tồn kho/vốn chủ sở hữu của Phát Đạt tăng lên 182,9% trong năm 2019 từ 167,0% trong năm 2018. Hàng tồn kho vẫn chiếm tỷ trọng lớn hơn trong tổng tài sản (58%) trong năm 2019 chủ yếu do Dự án EverRich tồn đọng kéo dài nhiều năm nay. Giải pháp của Công ty về vấn đề hàng tồn kho?

**Trả lời:** Hiện nay Công ty hoàn toàn không có hàng tồn kho nhưng vì theo quy định của pháp luật khi chưa đủ điều kiện xuất hóa đơn cho khách hàng thì phải theo dõi ở khoản mục Hàng tồn kho.

32  
TY  
IAT  
IG  
E  
HC

Hàng tồn kho liên quan đến Dự án E2 và E3 đã tương ứng với khoản đã thu tiền của các đối tác là Big Gain và Dynamic vì 2 dự án này Công ty đã xong việc chuyển nhượng, bàn giao mặt bằng cho đối tác chỉ còn chờ khi nào xong thủ tục pháp lý theo quy định của Nhà nước thì Công ty sẽ xuất hóa đơn. Lúc đó hàng tồn kho và nợ phải trả sẽ giảm tương ứng (chi tiết trong Báo cáo tài chính hàng quý Công ty đều trình bày). Năm 2019 số liệu có tăng thêm chủ yếu là do Công ty đã đầu tư phát triển các dự án ở Nhơn Hội – Bình Định, Bình Dương, ... các dự án này sẽ mang về phần lớn doanh thu và lợi nhuận cho các năm tài chính 2020 và 2023.

⇒ **Cổ đông:** Dịch bệnh Covid-19 dẫn đến ảnh hưởng lớn đến kinh tế toàn cầu, sẽ ảnh hưởng đến việc bán hàng và gây khó khăn cho việc kinh doanh của Phát Đạt. Vậy Phát Đạt có tầm nhìn về thị trường bất động sản và kế hoạch sắp tới như thế nào?

**Trả lời:** Dịch bệnh Covid-19 dẫn đến ảnh hưởng lớn đến kinh tế toàn cầu, không riêng gì đối với thị trường bất động sản, tuy nhiên trong khó khăn cũng sẽ có nhiều cơ hội. Sắp tới, Công ty sẽ triển khai Dự án Bình Định, Dự án Bình Dương; đây là 2 thị trường được đánh giá là tốt và sản phẩm của Công ty phù hợp nhu cầu thị trường.

Về vấn đề huy động vốn, với uy tín cá nhân của Ông Nguyễn Văn Đạt và uy tín của Công ty thì cho dù khó khăn nhưng Công ty vẫn huy động được nguồn vốn để hoạt động và phát triển Dự án. Kế hoạch năm nay Công ty sẽ trả dứt điểm các khoản trái phiếu đã phát hành trong năm 2019 và Công ty cũng đã dự trù các nguồn tài chính để thực hiện kế hoạch này.

Về vấn đề Lãi suất của trái phiếu huy động: Công ty cam kết thực hiện không vi phạm pháp luật là quan trọng nhất, còn việc huy động lãi suất cao hay thấp sẽ căn cứ vào kết quả kinh doanh của từng dự án để quyết định mức lãi suất phù hợp ở từng thời điểm.

⇒ **Cổ đông:** Dự án Grand View Bình Dương thì Phát Đạt dự định bán như thế nào khi lượng hàng hấp thụ lớn như vậy trong vòng 1 năm? Và Phát Đạt sẽ thu xếp nguồn vốn như thế nào?

**Trả lời:** Thị trường Bình Dương được đánh giá là thị trường rất tốt và là thị trường thật vì nhu cầu của thị trường này vẫn còn rất lớn, nhất là những dự án gần TP.HCM. Thực tế, đối với dự án này thì đã có đối tác mua và đặt cọc 100 tỷ cho Công ty. Riêng vấn đề giá bán, Công ty chưa công bố trên thị trường.

## 2.6 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 gia biểu quyết là 86 người, sở hữu và đại diện cho 279.962.456 cổ phần, chiếm 100 % số lượng cổ phần hiện diện có quyền biểu quyết.
- Theo kết quả kiểm phiếu có 85 phiếu biểu quyết hợp lệ, đại diện cho 279.962.446 cổ phần, chiếm 100% số lượng cổ phần hiện diện có quyền 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 2019.	100%	0%	0%
2	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán và việc sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019.	100%	0%	0%
3	Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2019.	100%	0%	0%

STT	Nội dung	Tán thành (%)	Không tán thành (%)	Không có ý kiến (%)
4	Thông qua các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020.	100%	0%	0%
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.	100%	0%	0%
6	Sửa đổi Điều lệ Công ty.	100%	0%	0%
7	Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020.	100%	0%	0%

### 2.7 Công bố kết quả bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020 - 2023.

Đại diện Ban Kiểm phiếu công bố kết quả bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020 - 2023.

Kết quả trúng cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị:

STT	Họ tên	Chức danh ứng cử	Số phiếu bầu
01	Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT	279.962.456

### 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.


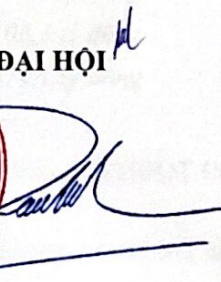
Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt kết thúc vào lúc 10 giờ 40 cùng ngày.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI



PHAN HUY HÂN

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI

NGUYỄN VĂN ĐẠT

C. P. H.

Số: 01/ĐHĐCĐ-NQ.2020

Tp.HCM, ngày 25 tháng 04 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 25/04/2020 tại địa chỉ 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG QUYẾT NGHỊ

**Điều 1:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) năm 2019.

Tỷ lệ biểu quyết đồng ý : 100 %

**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 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 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 : 100 %

**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:**

#### **3.2.1 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.

#### **3.2.2 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 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:
  - 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 : 100 %

**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.

C  
P  
H  
H

- 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 : 100 %

**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 : 100 %

**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 : 100 %**

**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 : 100 %**

**Điều 8:** Thông qua kết quả trúng cử thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020 - 2023 như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Chức danh
01	Bùi Quang Anh Vũ	279.962.456	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 25 tháng 04 năm 2020.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT