

Số: 260518/NQ-ĐHĐCĐ-2018

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 05 năm 2018

## **NGHỊ QUYẾT**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland;
- Căn cứ Biên bản họp số 260518/BB-ĐHĐCĐ-2018 ngày 26/05/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

### **QUYẾT NGHỊ**

#### **Điều 1: Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị**

Đại hội đồng cổ đông thông qua toàn văn Báo cáo của Hội đồng quản trị.

#### **Điều 2: Thông qua báo cáo Ban Kiểm soát**

Đại hội đồng cổ đông thông qua toàn văn Báo cáo của Ban kiểm soát.

#### **Điều 3: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2017 và lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018**

##### **❖ Thông qua báo cáo tài chính Mẹ và hợp nhất của Công ty năm 2017**

Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, bao gồm: Báo cáo của Tổng Giám đốc, Báo cáo kiểm toán, Bảng cân đối kế toán, Bảng kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính.

- Thông qua toàn văn báo cáo tài chính riêng công ty Mẹ năm 2017 của Công ty cổ phần Bất động sản Netland được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán & Dịch vụ Tin học Tp.HCM.

- Thông qua toàn văn báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán & Dịch vụ Tin học Tp.HCM.

##### **❖ Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018**

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các công ty kiểm toán dưới đây (hoặc đơn vị kiểm toán khác trong Danh sách được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận) để thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty năm 2018 theo quy định của pháp luật.

- Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ tin học Tp.HCM
- Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A & C
- Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Tư Vấn Chuẩn Việt.

#### **Điều 4: Thông qua kế hoạch, đầu tư và phân phối các dự án năm 2018**

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị thực hiện các vấn đề sau:

##### **❖ Kế hoạch kinh doanh năm 2018**

Stt	Chỉ tiêu	TH 2017 HN (Triệu đồng)	KH 2018 (Triệu đồng)	% +/- so với 2017
1	Vốn điều lệ	120.000	240.000	100,00%
2	Doanh thu thuần (DTT)	90.116	150.000	66,45%
3	Lợi nhuận trước thuế (LNTT)	38.261	87.500	128,69%
4	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	33.214	70.000	110,75%
5	Tỷ lệ LNST/DTT	36,86%	46,67%	-
6	Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	27,68%	29,17%	-
7	Tỷ lệ cổ tức (%)	20%	10% - 20%	-

##### **❖ Kế hoạch đầu tư và phân phối dự án**

Giao cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề có liên quan đến đầu tư, phân phối dự án với loại dự án, số lượng dự án và quy mô không hạn chế. Hội đồng quản trị sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất.

##### **❖ Kế hoạch đầu tư, ký kết các hợp đồng, và giao dịch có liên quan của công ty**

Giao cho Hội đồng quản trị quyết định các nội dung liên quan đến kế hoạch đầu tư, ký kết các hợp đồng và giao dịch với các bên có liên quan cụ thể như sau: Phương án mua bán, phương án đầu tư, giá đầu tư và giá mua bán, tỉ lệ đầu tư và tỉ lệ mua bán, các vấn đề cần thiết để giao dịch được thành công; Đảm bảo lợi ích cho công ty và báo cáo lại cho Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất.

Đối với các giao dịch có liên quan khác: Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị quyết định cấp các khoản vay, bảo lãnh với các bên có liên quan (và ngược lại) với giá trị mỗi khoản vay, bảo lãnh vay với các bên có liên quan dưới giá trị 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất. Hội đồng quản trị sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất.

#### **Điều 5: Thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2017 và kế hoạch phân phối lợi nhuận trong năm 2018**

##### **❖ Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2017**

Stt	Khoản mục	Số tiền	Ghi chú
1	Lợi nhuận chưa phân phối các năm trước chuyển sang	1.996.978.841	
2	Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất năm 2017	32.329.484.204	
3	Lợi nhuận dự kiến phân phối		
-	Quỹ khen thưởng	570.000.000	
-	Quỹ thưởng cho các bộ phận quản lý điều hành		
-	Cổ tức năm 2017: 20%	24.000.000.000	
4	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối năm 2017	9.756.463.045	3 = 1+2-3

Thống nhất tỷ lệ chi trả cổ tức là 20% trên vốn điều lệ. Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị thực hiện việc phân phối lợi nhuận và chi khen thưởng trên cơ sở quỹ khen thưởng được duyệt. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền mặt bao gồm các nội dung: thời điểm chốt danh sách cổ đông hưởng quyền nhận cổ tức, thời điểm chi trả cổ tức và các vấn đề khác có liên quan đến việc chi trả cổ tức.

❖ **Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2018**

Stt	Khoản mục	Tỷ lệ trên LNST (%)	Ghi chú
1	Quỹ khen thưởng	5%	
2	Quỹ phúc lợi	1%	
3	Quỹ đầu tư phát triển	2%	
4	Thưởng Hội đồng quản trị	1%	
5	Thưởng vượt kế hoạch cho Hội đồng quản trị	10% trên phần vượt kế hoạch	
6	Thưởng vượt kế hoạch cho nhân viên và ban điều hành	10% trên phần vượt kế hoạch	
7	Cổ tức dự kiến	Từ 10%-20%	

Giao cho Hội đồng quản trị quyết định việc phân phối lợi nhuận, quyết định trong việc chi khen thưởng trên cơ sở quỹ khen thưởng đã được phê duyệt theo kế hoạch, chi cổ tức theo quy định.

**Điều 6: Thông qua thù lao các thành viên Hội đồng quản trị, BKS năm 2017 và dự kiến năm 2018**

Tổng thù lao năm 2017 của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát như sau:

- Thành viên Hội đồng quản trị: 0 đồng
- Thành viên Ban kiểm soát: 0 đồng

Kế hoạch chi trả thù lao thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát năm 2018:



- Thành viên Hội đồng quản trị: 5.000.000 đồng/tháng/người
- Thành viên Ban Kiểm soát: 3.000.000 đồng/tháng/người

**Điều 7: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược, cổ đông hiện hữu và phát hành ESOP cho nhân viên**

Đại hội đồng cổ đông thông qua toàn văn phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược, cổ đông hiện hữu và phát hành ESOP cho nhân viên để tăng mức điều lệ, cụ thể như sau:

**a. Phương án phát hành cổ phiếu ESOP cho nhân viên**

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/ cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	: 12.000.000 cổ phiếu
Số lượng phát hành	: 600.000 cổ phiếu
Tỷ lệ phát hành	: 5%
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 6.000.000.000 đồng
Giá phát hành (nếu có)	: Ủy quyền cho HĐQT quyết định đảm bảo thu hút được nhân tài và giữ chân người lao động. Tuy nhiên giá phân phối cho CB- CNV không thấp hơn mệnh giá.
Đối tượng phát hành	: Toàn bộ CB-CNV có tên trong danh sách theo tiêu chí do Hội đồng quản trị quyết định.
Hạn chế chuyển nhượng	: 100% cổ phiếu hạn chế 6 tháng và 50% hạn chế 12 tháng kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
Thời gian phát hành	: Dự kiến năm 2018.
Đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm	: Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành cho CB-CNV sẽ được đăng ký bổ sung tại TTLKCK VN và đăng ký niêm yết bổ sung trên SGDCK Hà Nội sau khi kết thúc đợt phát hành. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký bổ sung tại TTLKCK VN và đăng ký niêm yết bổ sung trên SGDCK Hà Nội

**b. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:**

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/ cổ phiếu

Tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phiếu	: 100:75 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được quyền mua thêm 75 cổ phiếu) Số cổ phiếu mỗi cổ đông được quyền mua được làm tròn xuống hàng đơn vị.
Số lượng chào bán	: 9.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 90.000.000.000 đồng
Giá chào bán	: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định, tuy nhiên giá chào bán cho cổ đông hiện hữu không thấp hơn mệnh giá của cổ phiếu.
Cơ sở xác định giá chào bán	: Giá trị sổ sách của công ty tại 31/12/2017 là 13.903 đồng/cổ phiếu, giá giao dịch bình quân của cổ phiếu NRC từ khi bắt đầu niêm yết (tháng 04/2018) đến nay khoảng 44.000 đồng/cổ phiếu. Căn cứ giá trị sổ sách, giá giao dịch cũng như thanh khoản của cổ phiếu NRC trên thị trường, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định giá phát hành cho cổ đông hiện hữu đảm bảo thành công của đợt chào bán.
Đối tượng chào bán	: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách có trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu
Chuyển nhượng quyền mua	: Quyền mua được thực hiện chuyển nhượng 01 lần.
Hạn chế chuyển nhượng	: Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng. Trường hợp Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu chưa chào bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua cho các nhà đầu tư có nhu cầu thì số cổ phiếu chào bán nêu trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
Mục đích chào bán và phương án sử dụng vốn	: Huy động vốn để thực hiện mua lại một số công ty và/hoặc đầu tư vào một số dự án có hiệu quả và/hoặc bổ sung vốn đầu tư, xây dựng dự án 13.7ha tại huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và/hoặc một phần bổ sung vốn lưu động. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng và lựa chọn phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm phát hành.
Thời gian thực hiện	: Dự kiến năm 2018

Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và không được phân phối hết

: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chào bán số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống hàng đơn vị hoặc không phân phối hết sẽ phân phối cho đơn vị khác với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Số tiền tối thiểu thu được trong đợt chào bán

: Số tiền tối thiểu cần thu được đối với đợt phát hành này là 90 tỷ đồng (trường hợp giá phát hành cho các đối tượng tối thiểu bằng mệnh giá). Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến, HĐQT sẽ xem xét phân phối tiếp cho các đối tượng khác, hoặc huy động từ các nguồn khác để thực hiện kế hoạch đầu tư.

Mức độ pha loãng cổ phiếu sau khi phát hành

: Trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu này sẽ xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm:

- Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu - EPS.
- Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu.
- Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết
- Pha loãng giá giao dịch cổ phiếu: trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá đóng cửa cổ phiếu NRC phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu trong ngày giao dịch hưởng quyền sẽ điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{ic} = \frac{PR_{t-1} + (I \times P_r)}{1 + I}$$

Trong đó :

- + Ptc : giá tham chiếu của cổ phiếu NRC trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu.
- + PRt-1: giá CP phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.
- + I : tỷ lệ vốn tăng theo phát hành quyền mua CP.

Pr : Giá cổ phiếu bán cho CP hiện hữu.

Đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm

: Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được đăng ký bổ sung tại TTLKCK VN và đăng ký niêm yết bổ sung trên SGDCK Hà Nội sau khi kết thúc đợt phát hành. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký bổ sung tại TTLKCK VN và đăng ký niêm yết bổ sung trên SGDCK Hà Nội.



**c. Phát hành cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược:**

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/ cổ phiếu
Tổng số lượng phát hành	: 2.400.000 cổ phiếu
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 24.000.000.000 đồng
Đối tượng chào bán	: Chào bán cho Sanei Architecture Planning Co., Ltd; và/hoặc các tổ chức tài chính, các đơn vị hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng cũng như có hoạt động có liên quan tới bất động sản, hoặc các lĩnh vực khác mà có thể hỗ trợ được cho công ty, đảm bảo không quá 100 Nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Giao cho Hội đồng quản trị quyết định tiêu chí và danh sách cổ đông chiến lược tham gia mua cổ phần.
Phương thức chào bán:	: Chào bán riêng lẻ.
Giá chào bán	: Giao cho Hội đồng quản trị đàm phán với nhà đầu tư và quyết định giá bán cho cổ đông chiến lược, đảm bảo giá bán không được thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm chào bán.
Hạn chế chuyển nhượng	: Giao cho Hội đồng quản trị quyết định nhưng phải tuân thủ quy định của nhà nước.
Mục đích chào bán và phương án sử dụng vốn	: Huy động vốn để thực hiện mua lại một số công ty và/hoặc đầu tư vào một số dự án có hiệu quả và/hoặc bổ sung vốn đầu tư, xây dựng dự án 13.7ha tại huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và/hoặc một phần bổ sung vốn lưu động. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng và lựa chọn phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm phát hành.
Thời gian thực hiện	: Dự kiến năm 2018
Đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm	: Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành cho nhà đầu tư chiến lược sẽ được đăng ký bổ sung tại TTLKCK VN và đăng ký niêm yết bổ sung trên SGDCK Hà Nội sau khi kết thúc đợt phát hành. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký bổ sung tại TTLKCK VN và đăng ký niêm yết bổ sung trên SGDCK Hà Nội.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề có liên quan đến đợt phát hành để đợt phát hành thành công.

**Điều 8: Thông qua phương án Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm chức vụ Tổng giám đốc Công ty năm 2018**

Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm chức vụ Tổng giám đốc Công ty năm 2018.

**Điều 9: Thông qua quy chế nội bộ về quản trị Công ty**

Đại hội đồng cổ đông thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty được dựa trên cơ sở tham chiếu mẫu quy chế nội bộ về quản trị Công ty tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính.

**Điều 10: Thông qua Quy chế bầu cử, ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018**

Đại hội đồng cổ đông thông qua toàn văn Quy chế bầu cử, ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

**Điều 11: Thông qua việc miễn nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị đối với Ông Dương Minh Tiến**

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Dương Minh Tiến vì lý do cá nhân.

**Điều 12: Thông qua kết quả bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023**

Theo quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, Ông Vũ Ngọc Châu đã trúng cử vào Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023.

**Điều 13: Điều khoản thi hành**

Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland thông qua toàn văn tại cuộc họp và có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghị quyết này sẽ được đăng tải trên website của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

Tất cả cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này theo chức năng nhiệm vụ của mình phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.



**Nơi nhận:**

- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng giám đốc;
- Lưu VT, TH.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**LÊ THỐNG NHẤT**

