

02/2020/BB-LHC-ĐHĐCĐ



**BIÊN BẢN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2020
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
NGÀY 18/12/2020**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ Phần Long Hậu sửa đổi lần thứ XII được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông ngày 22 tháng 6 năm 2020,

Hôm nay, ngày 18 tháng 12 năm 2020, vào lúc 14 giờ 00 phút, tại Hội trường Công ty Cổ phần Long Hậu (LHC) - tọa lạc tại ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, các cổ đông của Công ty Cổ phần Long Hậu đã tiến hành Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 (sau đây gọi tắt là “ĐHĐCĐBT2020”) với các nội dung sau:

Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông và kết luận điều kiện tiến hành ĐHĐCĐBT2020:

Đại hội đã nghe ông Thân Trọng Đức - Đại diện Ban Kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐBT2020 như sau:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: **50.012.010** cổ phần.
- Số cổ đông tham dự Đại hội hôm nay: **29** cổ đông - Đại diện cho: **37.899.860** cổ phần, chiếm tỷ lệ **75,78%** trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Căn cứ theo Khoản 1 Điều 141 Luật Doanh nghiệp năm 2014, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 của Công ty Cổ phần Long Hậu đã hội đủ điều kiện để tiến hành.

Thông qua Quy chế tổ chức, Quy chế làm việc và Chương trình ĐHĐCĐBT2020:

Đại hội đã nghe ông Thân Trọng Đức - Đại diện Ban tổ chức ĐHĐCĐBT2020 trình bày Quy chế tổ chức, Quy chế làm việc và Chương trình ĐHĐCĐBT2020

Chương trình ĐHĐCĐBT2020:

1. Công bố, thông qua biên bản kiểm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội
2. Thông qua Quy chế tổ chức, Quy chế làm việc và Chương trình ĐHĐCĐBT2020
3. Thông qua danh sách Đoàn Chủ tọa, Ban Kiểm Phiếu, Ban Thư ký
4. Báo cáo các nội dung:
 - Tờ trình số 1: Chủ trương nghiên cứu thực hiện dự án Khu công nghiệp An Định (200ha) và Khu dân cư - Tái định cư (21ha) phục vụ Khu công nghiệp An Định tại Vĩnh Long
 - Tờ trình số 2: Trình duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1)
 - Báo cáo số 1: Tình hình thực hiện Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1)
 - Báo cáo số 2: Tình hình thực hiện Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3
 - Báo cáo số 3: Tạm thanh toán tiền 280 nền tái định cư phục vụ dự án Khu công nghiệp Long Hậu theo đề nghị tại văn bản số 449/IPC.20 ngày 03/7/2020 của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận
5. Diễn đàn của Cổ đông
6. Biểu quyết các vấn đề nội dung trong ĐHĐCĐBT2020
7. Nghị giải lao
8. Công bố, thông qua Biên bản kiểm phiếu biểu quyết

9. Thông qua dự thảo Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐBT2020

10. Tuyên bố bế mạc.

100% cổ đông đã biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức, Quy chế làm việc và Chương trình ĐHĐCĐBT2020.

ĐHĐCĐBT2020 đã tiến hành bầu Đoàn chủ tọa, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu như sau:

100% cổ đông đồng ý bầu Đoàn chủ tọa gồm:

1. Ông Đỗ Quý Hiệp - Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Chủ tọa
2. Ông Trần Hồng Sơn - TV Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc - Thành viên

100% cổ đông đồng ý bầu Ban thư ký gồm:

1. Bà Trần Thị Hoàng Châu - Phó Giám đốc Kỹ thuật Dự án - Trưởng ban
2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai - Thư ký HĐQT - Thành viên
3. Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Ban TGD - Thành viên

100% cổ đông đồng ý bầu Ban kiểm phiếu gồm:

1. Ông Nguyễn Ngọc Quang - Trưởng Bộ phận Tài chính - Trưởng ban
2. Bà Đỗ Thị Quỳnh Như - Chuyên viên Kế toán - Thành viên
3. Ông Tô Tấn Đạt - Chuyên viên Tài chính - Thành viên

Đại hội đã nghe Ông Trần Hồng Sơn - TV Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu trình bày các nội dung:

I. Tờ trình số 010/2020/TTr-LHC-HĐQT: Chủ trương nghiên cứu thực hiện dự án Khu công nghiệp An Định (200ha) và Khu dân cư – Tái định cư (21ha) phục vụ Khu công nghiệp An Định tại Vĩnh Long

Chấp thuận chủ trương nghiên cứu thực hiện dự án Khu công nghiệp An Định (200ha) và Khu dân cư – Tái định cư (21ha) phục vụ Khu công nghiệp An Định tại Vĩnh Long, cụ thể như sau:

1. Dự án Khu công nghiệp An Định

- Quy mô diện tích quy hoạch: 200ha.
- Địa điểm thực hiện dự án: xã An Phước, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.
- Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy, Xí nghiệp	147,00	73,50
1.1	<i>Khu đất nhà máy, xí nghiệp</i>	140,87	70,44
1.2	<i>Khu đất cảng chuyên dùng</i>	6,13	3,06
2	Đất công trình hành chính- dịch vụ	2,09	1,05
3	Đất cây xanh, mặt nước	28,18	14,09
3.1	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	1,74	0,87
3.2	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	25,20	12,60
3.3	<i>Mặt nước</i>	1,24	0,62
4	Đất các khu hạ tầng kỹ thuật	3,51	1,76
5	Đất giao thông	19,22	9,61
	Tổng	200,00	100,00

- Tổng mức đầu tư thực hiện dự án dự kiến: 2.354,530 tỷ đồng. Trong đó:

Stt	Nội dung	Giá trị (chưa VAT)	VAT	Giá trị (có VAT)
1	Kinh phí bồi thường GPMB	1.208.825.529.440		1.208.825.529.440
2	Xây dựng HTKT	760.662.838.805	76.066.283.881	836.729.122.686
3	Tiền thuê đất	308.975.769.084		308.975.769.084
	Tổng cộng:	2.278.464.137.329	76.066.283.881	2.354.530.421.210

- Nguồn vốn:

- + Vốn tự có LHC: 878,46 tỷ đồng.
- + Vốn vay: 1.400 tỷ đồng.

- Phương án kinh doanh:

Khu công nghiệp An Định được khai thác theo tiến độ đầu tư của các lô đất nhà máy, xí nghiệp và lô đất dịch vụ. LHC sẽ xây dựng các phương án tiếp thị nhằm đẩy mạnh tiến độ khai thác của các khu vực đã hoàn tất đầu tư hạ tầng và tìm kiếm khách hàng cho các khu vực còn lại.

- Hiệu quả tài chính của dự án:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1	Suất chiết khấu (MARR)	%	13%
2	NPV@13%	tỷ đồng	155,07
3	IRR	%	25,03%
4	Thời gian hoàn vốn	năm	5+

2. Dự án Khu dân cư – Tái định cư

- Quy mô diện tích quy hoạch: khoảng 21ha (chưa đo đạc cụ thể).
- Địa điểm thực hiện dự án: xã An Phước, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.
- Mục tiêu dự án: Đầu tư hạ tầng khu dân cư bố trí tái định cư cho các hộ dân có đất bị thu hồi của dự án KCN An Định, Khu dân cư – tái định cư và các dự án khác.

II. Tờ trình số 011/2020/TTr-LHC-HDQT: Trình duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1)

1. Nội dung điều chỉnh:

a. Tiến độ thực hiện dự án (trước điều chỉnh):

- Giai đoạn 1: Quy mô diện tích 40 ha, đến hết quý IV/2019;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý II/2019
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý IV/2019
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý IV/2019
- Giai đoạn 2: Quy mô diện tích 40 ha, đến hết quý III/2020;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý I/2020
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý III/2020
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý I/2020

- Giai đoạn 3: Quy mô diện tích 43,9825 ha đến hết quý I/2021;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý IV/2020
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý I/2021
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý I/2021
- b. Tiến độ thực hiện dự án (sau điều chỉnh):
 - Giai đoạn 1: Quy mô diện tích 40 ha, đến hết quý IV/2019;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý II/2019
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý IV/2019
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý IV/2019
 - Giai đoạn 2: Quy mô diện tích 40 ha, đến hết quý IV/2020;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý I/2020
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý IV/2020
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý I/2020
 - Giai đoạn 3: Quy mô diện tích 43,9825 ha đến hết quý I/2023;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý IV/2022
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý I/2023
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý I/2021

Lý do điều chỉnh:

- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng hiện tại rất khó khăn, cơ quan nhà nước phải thực hiện thu hồi đất bắt buộc đối với phần diện tích còn lại, thời gian dự kiến kéo dài.
 - Thời gian gia hạn tiến độ thực hiện dự án là 24 tháng (theo thời gian dự kiến hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là 24 tháng).
- 2. Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Long Hậu chấp thuận:**
- Thông qua chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1).
 - Giao Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo đúng quy định và thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - Trường hợp thời gian gia hạn tiến độ thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhỏ hơn 24 tháng, ĐHCĐ đồng ý giao cho Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu thực hiện phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

III. Báo cáo số 03/2020/BC-LHC-HĐQT: Tạm thanh toán tiền 280 nền tái định cư phục vụ dự án Khu công nghiệp Long Hậu theo đề nghị tại văn bản số 449/IPC.20 ngày 03/7/2020 của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

- Ngày 03/7/2020, LHC nhận được văn bản số 449/IPC.20 ngày 03/7/2020 của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (Công ty Tân Thuận). Theo đó, Công ty Tân Thuận đề nghị Công ty Long Hậu: "Tạm thanh toán trước cho Công ty Tân Thuận số tiền 328.727.272.003 đồng (đã được Công ty Tân Thuận đề cập tại văn bản số 840/IPC.18 ngày 23/8/2018 gửi cho Công

ty Long Hậu – đính kèm văn bản và được đề cập ở phần chú thích số 4, trang 3 - văn bản số 985/TB-KV IV ngày 24/12/2018)... Số tiền tạm thanh toán nêu trên sẽ được căn trừ vào nghĩa vụ thanh toán của Công ty Long Hậu sau khi Công ty Tân Thuận nhận được thông tin hướng dẫn xác định giá chuyển nhượng theo sát giá thị trường, tính toán đầy đủ chi phí sử dụng vốn, thu nợ đối với việc thu tiền chuyển nhượng 280 nền nhà tái định cư cho Công ty Long Hậu”.

- Liên quan đến nội dung này, Hội đồng Quản trị Công ty đã tổ chức cuộc họp ngày 04/12/2020 (trong đó 4/5 thành viên HĐQT là thành viên có lợi ích liên quan). Ý kiến của Ông Lê Mạnh Thường - Thành viên HĐQT: “Đề nghị Hội đồng quản trị của Công ty báo cáo sự việc liên quan đến nội dung đề nghị tạm thanh toán tiền của Công ty Tân Thuận tại văn bản số 449/IPC.20 ngày 03/7/2020; thực hiện xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông bất thường 2020 LHC biểu quyết thông qua theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định để làm cơ sở cho việc thực hiện việc tạm thanh toán cho Công ty Tân Thuận”.

- Việc chậm tạm thanh toán cho Công ty Tân Thuận có thể dẫn đến phát sinh nghĩa vụ lãi phạt chậm thanh toán và/hoặc làm gia tăng nghĩa vụ tài chính liên quan phải trả cho Công ty Tân Thuận.

- Trong trường hợp ĐHĐCĐ bất thường lần này thông qua việc “tạm thanh toán số tiền...” cho Công ty Tân Thuận, Công ty Long Hậu sẽ thu xếp dòng tiền để thực hiện tạm ứng bổ sung thêm số tiền 233,96 tỷ đồng trong quý 1/2021 (trước đây Công ty Long Hậu đã tạm thanh toán số tiền 74,38 tỷ đồng). Số tiền tạm thanh toán 328,73 tỷ đồng tương đương 65,73% vốn điều lệ. Sau khi đủ cơ sở hạch toán, chi phí này sẽ được ghi nhận, điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế, giảm giá trị vốn chủ sở hữu, giảm giá trị tổng tài sản tương ứng với số tiền trên.

Hội đồng Quản trị Công ty LHC báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông và kính trình Đại hội đồng cổ đông LHC xem xét, thông qua:

1. Chấp thuận để Công ty CP Long Hậu thực hiện tạm thanh toán trước cho Công ty Tân Thuận số tiền 328.727.272.003 VND (ba trăm hai mươi tám tỷ bảy trăm hai mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn không trăm lẻ ba đồng) theo đề nghị của Công ty Tân Thuận tại văn bản số 449/IPC.20 ngày 03/7/2020. Cụ thể:

- Số tiền tạm thanh toán bổ sung là 233,96 tỷ đồng do trước đây Công ty CP Long Hậu đã tạm thanh toán số tiền 74,38 tỷ đồng;
- Việc tổng mức đầu tư của Dự án KCN Long Hậu tăng lên tương ứng với giá trị tái định cư hoàn trả (tạm thanh toán) cho Công ty Tân Thuận đã làm hiệu quả của Dự án thay đổi đáng kể. Tỷ lệ khai thác kinh doanh của Dự án đến nay là 100% diện tích kinh doanh, khả năng gia tăng thêm nguồn thu từ Dự án. Do vậy phải sử dụng nguồn lợi nhuận chưa phân phối trên Báo cáo tài chính để thực hiện việc tạm ứng và thanh toán.
- Về thời gian thực hiện: Dự kiến trong quý 1-2/2021 và sau khi Công ty CP Long Hậu cân đối dòng tiền cho các hoạt động kinh doanh, đầu tư,... của Công ty.

2. Chấp thuận để Công ty CP Long Hậu tiếp tục làm việc với Công ty Tân Thuận: (i) rà soát, tập hợp các hồ sơ là căn cứ pháp lý của việc hoàn trả tiền 280 nền nhà tái định cư Khu dân cư Long Hậu; (ii) trên cơ sở thông tin hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền trong việc xác định giá thị trường của quỹ đất nền mà Công ty Tân Thuận đã bố trí tái định cư cho Dự án Khu công nghiệp Long Hậu, Công ty CP Long Hậu thực hiện đàm phán với Công ty Tân Thuận để xác định nghĩa vụ tài chính hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Công ty Tân Thuận theo kiến nghị của Kiểm toán nhà nước.

Tiếp theo chương trình, Đại hội đã nghe Ông Đỗ Quý Hiệp - Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu trình bày các nội dung:

IV. Báo cáo số 01/2020/BC-LHC-HĐQT: Tình hình thực hiện Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1)

1. Mô tả tóm tắt dự án:

- Tên dự án: Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1).
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Hậu.
- Địa điểm xây dựng: xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Quy mô diện tích: 123,9825 ha.
- Tổng mức đầu tư xây dựng dự án (bao gồm VAT): 1.639.430.786.725 đồng (*một ngàn sáu trăm ba mươi chín tỷ bốn trăm ba mươi triệu bảy trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

2. Cơ sở pháp lý:

- Theo chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, tiến độ thực hiện dự án từ quý III/2016 đến quý I/2019.
- Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần 4 ngày 06/10/2020 thì thời gian thực hiện dự án được gia hạn đến quý I/2021 (24 tháng theo Luật đầu tư, tiến độ điều chỉnh đã được ĐHCĐ thông qua, HĐQT phê duyệt theo BCNCKT điều chỉnh lần 2).

3. Tiến độ thực hiện:

3.1. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:

- Đến ngày 30/09/2020, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1) hiện đạt 103,15ha, đạt tỷ lệ 83,19% bao gồm phần diện tích các hộ vắng chủ là 8,06ha, phần diện tích đất công là 14,75ha và phần diện tích đã bồi thường là 80,34ha.

3.2. Thủ tục về đất đai:

- Đến ngày 30/9/2020, Dự án KCN Long Hậu 3 – giai đoạn 1 đã được UBND tỉnh Long An cho thuê đất 5 đợt với tổng diện tích là 95,7886 ha (theo các Quyết định số 4350/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 (đợt 1-diện tích 16,6589 ha), Quyết định số 899/QĐ-UBND ngày 23/3/2018 và Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 03/7/2018 (đợt 2 - diện tích 20,5134 ha); Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 19/04/2019 (đợt 3 - với diện tích 47.1097 ha); Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 (đợt 4 - diện tích 6,7338 ha). Quyết định 2599/QĐ-UBND ngày 27/07/2020 (đợt 5 – diện tích 4,7728 ha)).

3.3. Công tác xây dựng hạ tầng:

- Đến ngày 30/9/2020, công tác san lấp mặt bằng lũy kế đạt 79,73 ha. Công tác thi công hệ thống giao thông và cấp thoát nước, cấp điện đã hoàn thành Đường số 12 (đoạn từ ĐS9 đến ĐS11), Đường số 11 (đoạn từ ĐS10 đến ĐS14), Đường số 14 (đoạn từ ĐS11 đến ĐS13), Đường số 9 (đoạn từ ĐS14 đến ĐS12) và đầu nối kết cấu hạ tầng để đủ điều kiện giao đất cho khách hàng. Đang triển khai thi công hệ thống giao thông và cấp thoát nước, cấp điện Đường số 10 (đoạn từ ĐS11 đến ĐS13) và Đường số 12 (đoạn từ ĐS11 đến ĐS13) để tiếp tục bàn giao đất cho khách hàng theo kế hoạch kinh doanh 2020-2021.

- Công tác xây dựng hạ tầng: Khối lượng thi công hoàn thành đạt 37,3% (tính theo chiều dài đường giao thông theo quy hoạch được duyệt).

4. Chi phí thực hiện:

- Tổng vốn đã thực hiện (đến 30/09/2020): 773,63 tỷ đồng, đạt 47,2% so với tổng vốn đầu tư DA (tổng giá trị đã ký hợp đồng/chi phí phát sinh: 981,54 tỷ đồng).

5. Kế hoạch thực hiện tiếp theo:

- Căn cứ tình hình thực tế thực hiện dự án, công tác bồi thường và bàn giao đất của cơ quan nhà nước chậm hơn tiến độ thực hiện dự án được duyệt là quý I/2021. Do đó, theo thời gian dự kiến hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, Công ty dự kiến sẽ điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án - dự kiến gia hạn đến quý I/2023. Tiến độ thực hiện dự án kéo dài dẫn đến phát sinh khoản chi phí trượt giá theo thời gian để thực hiện các hạng mục công việc còn lại làm gia tăng tổng mức đầu tư dự án đã được duyệt.

- Công ty đã hoàn thiện cơ bản các thủ tục về (dự kiến) các nội dung điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1), tuy nhiên cần được rà soát chặt chẽ hơn để đảm bảo hồ sơ dự án trước khi trình ĐHĐCĐ thông qua. Do Dự án thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ nên Công ty kính trình xin ý kiến ĐHĐCĐ vào thời điểm phù hợp để ĐHĐCĐ phê duyệt trước khi Công ty thực hiện.

(đính kèm Phụ lục (dự kiến) các nội dung điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1))

V. Báo cáo số 02/2020/BC-LHC-HDQT: Tình hình thực hiện Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3

1. Cơ sở pháp lý:

- Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 04/05/2017 của UBND tỉnh Long An về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu, diện tích khoảng 19,1278ha tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Văn bản số 12/QĐ-SKHĐT ngày 07/01/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Long An về việc chấp thuận giãn tiến độ đầu tư (Đến tháng 12/2020: Hoàn thành các thủ tục pháp lý và hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng; Tháng 10/2020 đến tháng 6/2021: Hoàn chỉnh hạ tầng, giao nền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân tái định cư và đưa dự án vào hoạt động).

2. Tiến độ thực hiện:

- Hiện nay, dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu 3 đã thực hiện các công tác kê biên kiểm đếm, thẩm định giá bồi thường và đang thực hiện các thủ tục để trình UBND tỉnh Long An phê duyệt đơn giá bồi thường làm cơ sở cho UBND huyện Cần Giuộc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án. Sau khi phương án bồi thường được duyệt, LHC sẽ tiến hành chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân trong dự án. Công ty đã thực hiện lập Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu 3.

3. Chi phí thực hiện:

- Tổng vốn đã thực hiện (đến 30/09/2020): 2,66 tỷ đồng (tổng giá trị đã ký hợp đồng/chi phí phát sinh: 5,16 tỷ đồng).

4. Kế hoạch thực hiện tiếp theo:

- Công ty đã hoàn thiện cơ bản các nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3, tuy nhiên do Dự án thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ nên cần được rà soát thẩm định kỹ các khoản chi phí đầu tư đảm bảo tính cần trọng trước khi trình duyệt. Công ty sẽ kính trình xin ý kiến ĐHĐCĐ vào thời điểm phù hợp để ĐHĐCĐ phê duyệt trước khi Công ty triển khai thực hiện.

(đính kèm Phụ lục (dự kiến) các nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu 3)

Công ty kính báo cáo đến ĐHĐCĐBT2020 các nội dung chi tiết về tình hình các dự án. Công ty sẽ tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc phê duyệt thực hiện các nội dung nêu trên.

**Ông Đỗ Quý Hiệp – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Long Hậu – Chủ tọa đoàn đề nghị
Cổ đông thảo luận góp ý các nội dung trình bày tại ĐHĐCĐBT2020:**

VI. Diễn đàn của Cổ đông

1. Cổ đông 0074:

- Về tình hình của KCN LH3 (GĐ1), tiến độ thi công hạ tầng và kinh doanh nhanh, Lợi nhuận 9 tháng 2020 đạt 130 tỷ ghi nhận cho bao nhiêu ha? Trong cuối 2020 đã ký HĐ để chuẩn bị ghi nhận doanh thu cho 2021 như thế nào? Quỹ đất sạch sẵn sàng cho thuê và kế hoạch kinh doanh diện tích còn lại và xu hướng giá cho thuê sắp tới?
- Về kế hoạch của KCN LH3 (GĐ2) thì khi nào sẽ thực hiện xong chủ trương đầu tư để có sản phẩm tiếp nối cho GĐ1?

Trả lời:

- Khả năng kinh doanh năm 2020 đạt mục tiêu ĐHĐCĐ giao và sẽ có báo cáo cụ thể, tỷ trọng Doanh thu từ cho thuê đất chiếm tỷ trọng lớn trong Doanh thu cả năm 2020 của LHC.
- Quỹ đất sạch đạt 50%, về giá thuê thì LHC cần cân nhắc thận trọng theo giá vốn bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước phải được xác định trước khi tính giá cho thuê.
- Về việc phát triển quỹ đất tiếp theo tại địa bàn là khó khăn nên cần thận trọng trong việc phát triển các dự án khác và cân đối quỹ đất sạch hiện có để đảm bảo kế hoạch kinh doanh của công ty.
- LHC đang phối hợp với UBND tỉnh Long An và các cơ quan sở ngành của tỉnh Long An để tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án KCN LH3 (GĐ2). UBND tỉnh cũng đã có Báo cáo giải trình bổ sung đề án quy hoạch phát triển KCN trên địa bàn tỉnh Long An trong đó có KCN LH3 (GĐ2). Khi có pháp lý đầy đủ LHC sẽ báo cáo dự án đến ĐHĐCĐ.

2. Cổ đông 0023:

- Tờ trình số 1: đồng tình chủ trương nghiên cứu, nhưng cần thận trọng trong chủ trương đầu tư vì giá đền bù ở Vĩnh Long cao, khó thực hiện, vốn vay cho dự án lớn, và cần nghiên cứu khả năng kết nối giao thông với khu vực TP.HCM trong tương lai là những yếu tố quyết định thành công của dự án.
- Báo cáo số 3: Kiểm toán xem xét thận trọng các hồ sơ có liên quan đến việc hoàn trả chi phí 280 nền tái định cư cho Công ty Tân Thuận. Không thống nhất chủ trương tạm thanh toán tiền 280 nền tái định cư phục vụ dự án KCN Long Hậu theo đề nghị của Công ty Tân Thuận tại văn bản 449/IPC.20 ngày 03/07/2020 vì có ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông.

Trả lời:

- LHC ghi nhận các ý kiến nêu trên của Cổ đông. Việc bố trí tái định cư của dự án KCN Long Hậu là nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án. LHC luôn thực hiện theo nguyên tắc thận trọng và đảm bảo lợi ích của cổ đông.

3. Cổ đông 0023:

- LHC đã hạch toán chi phí 280 nền tái định cư của KCN Long Hậu vào giá vốn dự án KCN Long Hậu chưa? LHC cần lấy ý kiến của tư vấn luật về nội dung này và báo cáo kết quả ra ĐHĐCĐ xem xét, quyết định.

Trả lời:

- Trong các BCTC của LHC chưa ghi nhận khoản phải trả này và chưa ghi nhận vào giá vốn KCN Long Hậu. Tuy nhiên đây là khoản có nghĩa vụ tài chính phải trả, LHC phối hợp cùng Công ty Tân Thuận xác định chi phí hợp lý của 280 nền tái định cư của dự án KCN Long Hậu và sẽ trình đến ĐHĐCĐ xem xét, quyết định.
- Việc *Tạm thanh toán trước* khoản tiền 328,73 tỷ cho Công ty Tân Thuận chỉ là tạm tính và thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ nên sau khi nhận được văn bản số 449/IPC.20 ngày 03/7/2020 LHC báo cáo nội dung để ĐHĐCĐ xem xét, quyết định.

4. Cổ đông 0030:

- Báo cáo số 3: LHC xác định cơ sở pháp lý của khoản phải trả này và xem xét chuyển khoản đã tạm ứng cho Công ty Tân Thuận thành khoản thanh toán. Việc LHC tạm ứng cho Công ty Tân Thuận chỉ dựa trên ý kiến của Kiểm toán nhà nước là chưa hợp lý mà phải căn cứ theo hợp đồng giữa Công ty Tân Thuận và Công ty Long Hậu. Hiện nay, cổ đông chưa thấy được cơ sở pháp lý của việc tạm thanh toán này để thống nhất thực hiện.
- Chưa đề cập đến việc thực hiện tố tụng do Công ty Tân Thuận chưa thực hiện thì LHC không phải là bên đi kiện trước.

Trả lời:

- Khoản đã tạm ứng chi phí bố trí tái định cư cho Công ty Tân Thuận là dựa trên Thỏa thuận nguyên tắc giữa LHC với Công ty Tân Thuận. Theo Thỏa thuận này thì cũng chưa xác định chi phí tái định cư phải hoàn trả thực hiện theo giá nào. Việc chưa ghi nhận khoản phải trả này trên BCTC không phải là LHC không có nghĩa vụ thanh toán chi phí nền tái định cư của Dự án KCN Long Hậu mà do chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả và chỉ ghi nhận là khoản tạm ứng. Do đó ý kiến kiểm toán Báo cáo tài chính LHC có lưu ý việc Công ty chưa ghi nhận hoàn trả chi phí bố trí tái định cư của dự án KCN Long Hậu cho Công ty Tân Thuận.

5. Cổ đông 0066:

- Báo cáo số 3: Cổ đông thống nhất ý kiến của các cổ đông đã phát biểu ở trên là chưa có cơ sở pháp lý cho việc tạm ứng chi phí hoàn trả 280 nền tái định cư cho Công ty Tân Thuận, mặc dù là khoản tạm thanh toán nhưng rất ảnh hưởng đến hoạt động của công ty. Các báo cáo kiểm toán BCTC từ 2018 đã thể hiện nội dung LHC đã hoàn trả số tiền tái định cư của dự án cho Công ty Tân Thuận theo yêu cầu của Công ty Tân Thuận từ năm 2007. Sự việc phát sinh khoản phải trả chi phí bố trí tái định cư của dự án KCN Long Hậu chưa được công bố thông tin trước đó ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến quyền lợi cổ đông. Việc xác định giá trị trường tại thời điểm chuyển nhượng (2007) là khó khăn.
- Đề nghị khi thực hiện biểu quyết nội dung mà Công ty Tân Thuận là bên có liên quan thì Công ty Tân Thuận và người có liên quan không được biểu quyết vấn đề này theo Luật Doanh nghiệp 2014.

Trả lời:

- LHC thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật và Điều lệ LHC. Các vấn đề mà Công ty Tân Thuận là bên có liên quan thì cổ đông Công ty Tân Thuận và người có liên quan không thực hiện biểu quyết nội dung này. Trong phiếu biểu quyết, Ban kiểm phiếu đã ghi nhận các nội dung trên.

6. Cổ đông 0179:

- Báo cáo số 3: LHC sẽ trả chi phí 280 nền tái định cư cho Công ty Tân Thuận theo chi phí hợp lý. Dự án KCN Long Hậu đã hoàn thành năm 2012, việc xác định giá theo thị trường tại thời điểm nào khi tình hình giá thị trường liên tục biến động tăng trong thời gian qua? Vị trí và diện tích cụ thể của 280 nền này phải báo cáo cụ thể và chi tiết ra ĐHĐCĐ. Nếu nghĩa vụ của LHC là phải trả khoản chi phí 280 nền tái định cư này thì LHC cần thực hiện nhanh chóng xác định các thủ tục liên quan và trình ra ĐHĐCĐ2021 xem xét, quyết định. Không đồng ý việc tạm thanh toán cho Công ty Tân Thuận theo nội dung báo cáo.
- Tờ trình số 1: Trình bày định hướng kinh doanh cho dự án KCN An Định, phân khúc thị trường, khách hàng mục tiêu. Giá thị trường của khu vực hiện tại? Giá dự kiến của LHC?

Trả lời:

- Định hướng khách hàng là doanh nghiệp trong và ngoài nước không phân biệt nguồn vốn có thể thuê đất để đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp trong khoảng giá từ 70-120 USD.
- Mức giá thị trường khu vực tỉnh Vĩnh Long khoảng 70-80 USD/m². Theo đó LHC định hướng giá bán cho dự án này năm đầu tiên là 75USD, sau đó tăng giá hàng năm theo điều kiện thị trường.
- Hạ tầng giao thông: kết nối với TP.HCM qua các tuyến cao tốc đã và đang hình thành của đồng bằng sông Cửu Long (Cần Thơ – Mỹ Thuận, Mỹ Thuận – Trung Lương và Trung Lương – Tp.HCM), xu hướng phát triển giao thông đường thủy cao hơn cảng biển và có chi phí rẻ hơn giao thông đường bộ là lợi thế phát triển của KCN An Định.
- Hiện tại dự án còn đang trong giai đoạn nghiên cứu, còn nhiều nội dung cần thực hiện để xác định tính khả thi và hiệu quả của dự án trước khi trình đến ĐHĐCĐ thông qua.

7. Cổ đông 0063:

- Báo cáo số 03: Sau khi LHC thực hiện tạm ứng cho Công ty Tân Thuận thì có ảnh hưởng đến dòng tiền của LHC hay không? Cổ tức năm sau có đảm bảo tương đương năm nay hay không?

Trả lời:

- Việc tạm thanh toán có ảnh hưởng đến dòng tiền của LHC và việc thu xếp vốn để thanh toán. Các ảnh hưởng khác đến LHC đã nêu trong báo cáo số 03, cụ thể làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế, giảm giá trị vốn chủ sở hữu, giảm giá trị tổng tài sản tương ứng với số tiền tạm thanh toán.
- LHC không thể tự quyết định các nội dung, vấn đề mà có ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông. LHC đang tích cực làm việc với Công ty Tân Thuận để nhanh chóng xác định nghĩa vụ hoàn trả chi phí 280 nền tái định cư để báo cáo ĐHĐCĐ xem xét, quyết định.

8. Cổ đông 0074:

- Năm 2007 đã có khoản thanh toán chi phí tái định cư cho Công ty Tân Thuận thì hợp đồng này đến nay đã thanh lý hay chưa? Các chứng từ có liên quan?

Trả lời:

- Trong các Báo cáo tài chính trước đây Công ty không ghi nhận khoản chi phí này.
- ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số 03 thì Công ty sẽ thu xếp dòng vốn thực hiện.

275
3 TY
HAI
HA
: T. V

Tiếp theo chương trình, Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Ngọc Quang – Trưởng Ban Kiểm phiếu hướng dẫn biểu quyết thông qua các nội dung đã trình bày trong ĐHCĐBT2020:

VII. Kết quả kiểm phiếu biểu quyết thông qua các nội dung đã trình bày:

Kết quả của Ban Kiểm phiếu:

- Tổng số phiếu phát ra : 32 Phiếu với 37.899.860 cổ phần
- Tổng số phiếu thu vào : 31 Phiếu với 37.899.850 cổ phần, đạt tỷ lệ 99,99%
- Tổng số phiếu hợp lệ : 31 Phiếu với 37.899.850 cổ phần, đạt tỷ lệ 99,99%
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu với 0 cổ phần, đạt tỷ lệ 0%

Kết quả biểu quyết thông qua các nội dung đã trình bày:

Stt	Nội dung	Số CP có quyền biểu quyết tại Đại hội			
		Đồng ý	Không đồng ý	Không ý kiến	Không hợp lệ
1.	Chủ trương nghiên cứu thực hiện dự án Khu công nghiệp An Định (200ha) và Khu dân cư – Tái định cư (21ha) phục vụ Khu công nghiệp An Định tại Vĩnh Long	13.169.041	-	24.730.809	-
2.	Trình duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1)	31.815.232	-	6.084.618	-
3.	Tạm thanh toán tiền 280 nền tái định cư phục vụ dự án Khu công nghiệp Long Hậu theo đề nghị tại văn bản số 449/IPC.20 ngày 03/7/2020 của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	102.704	12.833.392	2.965	-

Trong đó kết quả biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông của nội dung số 3 sau khi loại trừ phiếu biểu quyết của các cổ đông có lợi ích liên quan.

KẾT LUẬN

Đại hội thống nhất thông qua nội dung sau:


1. Trình duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1) - Đạt tỷ lệ: 83,95%

Nội dung Phần biểu quyết và kết luận của Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 18/12/2020 là căn cứ để trích thành Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 đọc trước Đại hội và được nhất trí 100% thông qua.

Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 được lập thành 10 bản gốc gồm 12 trang có giá trị như nhau. Phiên họp kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút cùng ngày.

**CHỮ KÝ CỦA CHỦ TỌA ĐOÀN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
NGÀY 18 THÁNG 12 NĂM 2020**

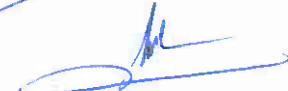
1. Ông Đỗ Quý Hiệp: _____ 

2. Ông Trần Hồng Sơn: _____ 

* Biên bản họp được lập bởi Ban Thư ký Đại hội:

1. Bà Trần Thị Hoàng Châu: _____ 

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai: _____ 

3. Bà Trần Thị Kim Yến: _____ 

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2020
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ Phần Long Hậu sửa đổi lần thứ XII được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông ngày 22 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 của Công ty Cổ phần Long Hậu ngày 18/12/2020,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1:

Thông qua chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1) với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 83,95%.

1. Nội dung điều chỉnh:

a. Tiến độ thực hiện dự án (trước điều chỉnh):

- Giai đoạn 1: Quy mô diện tích 40 ha, đến hết quý IV/2019;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý II/2019
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý IV/2019
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý IV/2019
- Giai đoạn 2: Quy mô diện tích 40 ha, đến hết quý III/2020;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý I/2020
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý III/2020
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý I/2020
- Giai đoạn 3: Quy mô diện tích 43,9825 ha đến hết quý I/2021;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý IV/2020
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý I/2021
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý I/2021



b. Tiến độ thực hiện dự án (sau điều chỉnh):

- Giai đoạn 1: Quy mô diện tích 40 ha, đến hết quý IV/2019;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý II/2019
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý IV/2019
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý IV/2019
- Giai đoạn 2: Quy mô diện tích 40 ha, đến hết quý IV/2020;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý I/2020
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý IV/2020
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý I/2020
- Giai đoạn 3: Quy mô diện tích 43,9825 ha đến hết quý I/2023;
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng: đến hết quý IV/2022
 - + Thi công, hoàn thiện hạ tầng: đến hết quý I/2023
 - + Thời gian cho thuê lại: Bắt đầu cho thuê lại đất từ quý I/2021

Lý do điều chỉnh:

- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng hiện tại rất khó khăn, cơ quan nhà nước phải thực hiện thu hồi đất bắt buộc đối với phần diện tích còn lại, thời gian dự kiến kéo dài.
- Thời gian gia hạn tiến độ thực hiện dự án là 24 tháng (theo thời gian dự kiến hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là 24 tháng).

2. Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị:

- Phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo đúng quy định và thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Trường hợp thời gian gia hạn tiến độ thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhỏ hơn 24 tháng, Đại hội đồng cổ đông đồng ý giao cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu thực hiện phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 2:

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Long Hậu thông qua, tất cả các cổ đông LHC; Thành viên Hội đồng Quản trị; Ban Kiểm soát; Ban Tổng Giám đốc và các Phòng ban chức năng của Công ty Cổ phần Long Hậu chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

07275
CÔNG TY
CỔ PHẦN
LONG HẬU
LƯU CỐ - T

Nghị quyết được lập thành 10 (mười) bản có giá trị như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**



ĐỖ QUÝ HIỆP

