

Số: 17 /2020/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 19 tháng 06 năm 2020

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2020**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng số 7;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, Biên bản kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty cổ phần Xây dựng số 7.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1: Thông qua toàn văn các báo cáo:**

- Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam – AVA.
- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2019 và Kế hoạch năm 2020.
- Báo cáo của BKS về hoạt động của BKS năm 2019 tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.
- Báo cáo của Ban điều hành: kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020 với nội dung chính sau:

(Đơn vị: Triệu đồng)

STT	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch 2020
1	Doanh thu	300.000
2	Lợi nhuận trước thuế	35.000
3	Lợi nhuận sau thuế	28.000
4	Cổ tức	10%

**Điều 2: Thông qua Phương án lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2020 và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020.**

Ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định lựa chọn một Công ty trong danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2020 để soát xét báo cáo tài chính bán niên 2020 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty.

**Điều 3: Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019.**

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện
1	Tỷ lệ thanh toán cổ tức	%	5
2	Lũy kế lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 2019	Đồng	12.113.155.685
3	Phân chia như sau:		
-	Chia cổ tức theo vốn góp (Bằng cổ phiếu)	Đồng	11.439.516.000
-	Quỹ đầu tư phát triển	Đồng	0
-	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Đồng	673.639.685

**Điều 4: Thông qua phương án Chi trả thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2019 và chi trả thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2020**

- Quyết toán thù lao chi trả cho HĐQT, BKS Công ty năm 2019

TT	Nội dung	Số tiền (VNĐ)	Ghi chú
1	Thù lao Hội đồng quản trị	309.000.000	
2	Thù lao Ban kiểm soát	84.000.000	
3	<b>Tổng chi: 3 = (1+2)</b>	<b>393.000.000</b>	

- Phương án trả thù lao cho HĐQT và BKS Công ty năm 2020

- + Chủ tịch HĐQT : 7.000.000 VNĐ/người/tháng
- + Ủy viên HĐQT : 5.000.000 VNĐ/người/tháng
- + Trưởng BKS : 3.500.000 VNĐ/người/tháng
- + Ủy viên BKS : 2.000.000 VNĐ/người/tháng.

Hội đồng quản trị sẽ không nhận thù lao năm 2020 nếu Công ty không đạt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận năm 2020.

**Điều 5: Thông qua việc Ủy quyền cho HĐQT quyết định các giao dịch có giá trị lớn hơn hoặc bằng 35% giá trị tài sản Công ty**

ĐHĐCĐ nhất trí ủy quyền cho HĐQT Công ty toàn quyền quyết định các giao dịch đầu tư/mua/bán/cầm cố/thế chấp/bảo lãnh tài sản và các giao dịch kinh tế khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính của Công ty gần nhất đã được kiểm toán, bao gồm hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 162 Luật Doanh nghiệp.

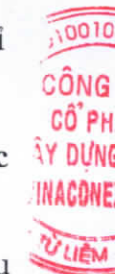
**Điều 6: Thông qua Báo cáo của HĐQT về việc Miễn nhiệm và Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty.**

**Điều 7: Thông qua Tờ trình thay đổi Tên Công ty, Email, Website và sửa đổi Điều lệ Công ty.**

**Điều 8: Thông qua thay đổi mô hình kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng số 7.**

**Điều 9: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.**

**Điều 10: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn.**



**Điều 11: Điều khoản thi hành**

Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 thông qua và có hiệu lực kể từ ngày 19/06/2020.

ĐHĐCĐ giao cho HĐQT Công ty triển khai thực hiện các nội dung đã được thông qua tại Đại hội đảm bảo lợi ích cổ đông, người lao động trong Công ty và theo đúng quy định của Điều lệ Công ty, quy định của Pháp luật hiện hành.

**Nơi nhận:**

- Website Công ty (thay thông báo);
- Các cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Ban Giám đốc;
- UBCK NN (để báo cáo);
- Sở GDCK Hà Nội (để báo cáo);
- Lưu CT7.

**T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA**



**HOÀNG TRỌNG ĐỨC**



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 19 tháng 06 năm 2020

**BIÊN BẢN**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng số 7;

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

Trụ sở chính: Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

Thời gian: 08h00 ngày 19/06/2020.

Địa điểm: Hội trường tầng 3\*, Tòa Vinaconex 7, Số 61, Đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, TP.Hà Nội.

**DIỄN BIẾN ĐẠI HỘI**

**I. Khai mạc, thành phần tham dự và tính hợp lệ của Đại hội**

- Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Ngọc Tài thay mặt Ban Tổ chức Đại hội đọc lời khai mạc và giới thiệu thành phần tham dự Đại hội, gồm có:
  - + Quý cổ đông của Công ty cổ phần Xây dựng số 7;
  - + Các khách mời;
- Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Ngọc Tài thay mặt Ban Tổ chức Đại hội báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông.
  - + Tổng số cổ đông được triệu tập về dự Đại hội: Toàn bộ Cổ đông được xác định theo Danh sách cổ đông đến ngày 14/05/2020.
  - + Tổng số cổ đông tham dự: 20 cổ đông, sở hữu và đại diện cho tổng số 20.057.405 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- Các cổ đông có đầy đủ tư cách tham dự Đại hội.
- Như vậy, theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, ĐHCĐ thường niên năm 2020 của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 là hợp lệ, hợp pháp và đủ điều kiện tiến hành.

**II. Bầu Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu và thông qua Chương trình, Quy chế làm việc**

1. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu

**- Đoàn chủ tịch bao gồm:**

- |                       |                       |               |
|-----------------------|-----------------------|---------------|
| + Ông Hoàng Trọng Đức | Chủ tịch HĐQT         | - Chủ tọa;    |
| + Ông Bùi Việt Anh    | Tổng Giám đốc Công ty | - Thành viên; |
| + Ông Nguyễn Xuân Sơn | TV.HĐQT, PTGD Công ty | - Thành viên. |

**- Ban Thư ký bao gồm:**

- + Ông Hà Quốc Trung

- + Bà Vũ Thị Huyền
- **Ban Kiểm phiếu bao gồm:**
  - + Ông Nguyễn Ngọc Tài - Trưởng ban;
  - + Ông Phạm Như Hải - Thành viên;
  - + Bà Nguyễn Thị Hoa - Thành viên;
  - + Ông Nguyễn Văn Thanh - Thành viên.

**Kết quả biểu quyết:**

*Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.*

2. Đại hội đã nghe Ông Hoàng Trọng Đức – Chủ tọa cuộc họp trình bày và Đại hội đã thông qua các nội dung sau:

**2.1. Chương trình Đại hội**

**Kết quả biểu quyết:**

*Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.*

**2.2. Quy chế làm việc của Đại hội**

**Kết quả biểu quyết:**

*Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.*

**III. Nội dung chính của Đại hội**

1. Ông Bùi Việt Anh – Tổng Giám đốc Công ty trình bày Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020.
2. Ông Hoàng Trọng Đức – Chủ tịch HĐQT trình bày Báo hoạt động của HĐQT năm 2019 và Kế hoạch năm 2020.
3. Ông Nguyễn Doãn Dũng – Trưởng Ban kiểm soát trình bày:
  - Báo cáo của BKS về hoạt động của BKS năm 2019 tại ĐHCĐ thường niên năm 2020.
  - Tờ trình Phương án lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2020 và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020.
4. Ông Nguyễn Xuân Sơn – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc trình bày:
  - Tờ trình Thông qua Báo cáo Tài chính đã kiểm toán năm 2019.
  - Tờ trình phương án Phân phối lợi nhuận năm 2019.
  - Báo cáo kết quả chi trả thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2019 và Phương án chi trả thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2020.
  - Tờ trình thay đổi mô hình kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng số 7.
5. Ông Bùi Việt Anh – Tổng Giám đốc Công ty trình bày:
  - Tờ trình thay đổi Tên Công ty, Email, Website và sửa đổi Điều lệ Công ty.
  - Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.
  - Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn.
6. Ông Hoàng Trọng Đức – Chủ tịch HĐQT trình bày:
  - Tờ trình Ủy quyền cho HĐQT quyết định các giao dịch có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% giá trị Tổng tài sản Công ty.
  - Báo cáo của HĐQT về việc Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty.
7. Đại hội tiến hành thảo luận: Không có cổ nào có ý kiến.
8. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung Đại hội:

**8.1. Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020**

**Các chỉ tiêu chính về Kế hoạch SXKD và chi trả cổ tức năm 2020**

(Đơn vị: Triệu đồng)

STT	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch 2020
1	Doanh thu	300.000
2	Lợi nhuận trước thuế	35.000
3	Lợi nhuận sau thuế	28.000
4	Cổ tức	10%

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.2. Thông qua Báo hoạt động của HĐQT năm 2019 và Kế hoạch năm 2020**

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.3. Thông qua Báo cáo của BKS về hoạt động của BKS năm 2019 tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020**

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam – AVA.**

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.5. Thông qua Phương án lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2020 và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020**

Ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định lựa chọn một Công ty trong danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2020 để soát xét báo cáo tài chính bán niên 2020 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty.

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.6. Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019**

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện
1	Tỷ lệ thanh toán cổ tức	%	5
2	Lũy kế lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 2019	Đồng	12.113.155.685
3	Phân chia như sau:		
-	Chia cổ tức theo vốn góp (Bằng cổ phiếu)	Đồng	11.439.516.000

-	Quỹ đầu tư phát triển	Đồng	0
-	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Đồng	673.639.685

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.7. Thông qua Chi trả thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2019 và Phương án chi trả thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2020**

**- Quyết toán thù lao chi trả cho HĐQT, BKS Công ty năm 2019**

TT	Chức danh	Mức thù lao đã thông qua ĐHĐCĐ năm 2019			Thực hiện 2019 (VND)
		Mức thù lao/tháng (VND)	Số người	Thành tiền 12 tháng (VND)	
1	Chủ tịch HĐQT	7.000.000	1	84.000.000	84.000.000
2	Ủy viên HĐQT	5.000.000	4	240.000.000	225.000.000
3	Trưởng BKS	3.500.000	1	42.000.000	42.000.000
4	Ủy viên BKS	2.000.000	2	48.000.000	42.000.000
	<b>Tổng cộng</b>			<b>414.000.000</b>	<b>393.000.000</b>

**- Phương án trả thù lao cho HĐQT và BKS Công ty năm 2020**

- + Chủ tịch HĐQT : 7.000.000 VNĐ/tháng
- + Ủy viên HĐQT : 5.000.000 VNĐ/tháng
- + Trưởng BKS : 3.500.000 VNĐ/tháng
- + Ủy viên BKS : 2.000.000 VNĐ/tháng

Hội đồng quản trị sẽ không nhận thù lao năm 2020 nếu Công ty không đạt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận năm 2020.

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.8. Thông qua việc Ủy quyền cho HĐQT quyết định các giao dịch có giá trị lớn hơn hoặc bằng 35% giá trị tài sản Công ty**

ĐHĐCĐ nhất trí ủy quyền cho HĐQT Công ty toàn quyền quyết định các giao dịch đầu tư/mua/bán/cầm cố/thế chấp/bảo lãnh tài sản và các giao dịch kinh tế khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính của Công ty gần nhất đã được kiểm toán, bao gồm hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 162 Luật Doanh nghiệp.

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.9. Thông qua Báo cáo của HĐQT về việc Miễn nhiệm và Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty**

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.10. Thông qua Tờ trình thay đổi Tên Công ty, Email, Website và sửa đổi Điều lệ Công ty**

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.11. Thông qua thay đổi mô hình kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng số 7**

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.12. Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức**

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**8.13. Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn**

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**IV. Kết thúc và bế mạc Đại hội**

**1. Ông Hà Quốc Trung** – Thư ký Đại hội đọc dự thảo Biên bản và dự thảo Nghị quyết Đại hội.

ĐHĐCĐ đã nhất trí thông qua toàn văn dự thảo Biên bản và dự thảo Nghị quyết Đại hội.

**Kết quả biểu quyết:**

Số cổ phần biểu quyết đồng ý 20.057.405 cổ phần, chiếm 100% cổ phần dự Đại hội.

**2. Ông Hoàng Trọng Đức** thay mặt Đoàn Chủ tịch tuyên bố bế mạc Đại hội.

Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 được lập vào hồi 10h50 ngày 19/06/2020. Biên bản được lưu tại văn phòng Công ty cổ phần Xây dựng số 7 và thông báo đến các cổ đông tại website của Công ty.

Nơi nhận

- Các cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Ban Giám đốc;
- Lưu CT7.

**T/M. BAN CHỦ TỌA ĐẠI HỘI  
CHỦ TỌA**

**HOÀNG TRỌNG ĐỨC**

**THƯ KÝ ĐẠI HỘI**



**HÀ QUỐC TRUNG**



**VŨ THỊ HUYỀN**





**BÁO CÁO**  
**HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019**  
**VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2020**

Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT theo điều lệ và nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên Công ty năm 2019 HĐQT xin báo cáo trước Đại hội về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2019

**I. Các hoạt động chính của HĐQT trong năm 2019**

1. Nhiệm vụ chính của HĐQT trong năm 2019 theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019

- Thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2018 trong đó chi trả cổ tức tổng cộng 9% trong đó 5% chi trả bằng tiền và 4% chi trả bằng cổ phiếu.
- Thực hiện giám sát, theo dõi, đôn đốc tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Ban Điều hành theo các nội dung trong nghị quyết ĐHĐCĐ Công ty năm 2019.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh đạt được:

Stt	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch 2019 (triệu VND)	Thực hiện 2019 (triệu VND)	% Thực hiện so với kế hoạch
1	Doanh thu	451.000	168.568	37,38%
2	Lợi nhuận trước thuế	41.256	20.084	48,68%
3	Lợi nhuận sau thuế	33.005	12.113	36,70%
4	Cổ tức	12%	Dự kiến 5% (Bằng cổ phiếu)	41,67%

Nguyên nhân các chỉ tiêu không đạt kế hoạch đề ra: Thống nhất như nội dung trong báo cáo của Ban điều hành gửi Đại hội.

3. Hoạt động của HĐQT năm 2019

Trong năm 2019, căn cứ vào quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ tổ chức hoạt động và tình hình thực tế của Công ty, HĐQT Công ty đã tiến hành 30 phiên họp để xem xét và đưa ra quyết định kịp thời về các vấn đề thuộc thẩm quyền và ban hành các Nghị quyết và chỉ đạo của HĐQT với ban Điều hành.

3.1 Các nghị quyết của HĐQT

- Các nghị quyết về các hoạt động kinh doanh: thông qua các hợp đồng mua, bán, cho vay và hợp đồng khác;

- Các nghị quyết về việc sử dụng tài sản của Công ty để phục vụ cho hoạt động kinh doanh;
- Các nghị quyết về phương án đầu tư, dừng thực hiện đầu tư;
- Các nghị quyết bổ nhiệm, miễn nhiệm và phê duyệt mức lương cho các chức danh quản lý;
- Các nghị quyết về cơ cấu tổ chức - nhân sự;

### 3.2 Các chỉ đạo của HĐQT:

- Công tác xây lắp: Chỉ đạo ban điều hành tổ chức tốt Công tác thi công xây lắp các công trình đảm bảo tiến độ, hiệu quả và an toàn lao động.

Chỉ đạo ban Điều hành tập trung đấu thầu các công trình thuộc lĩnh vực công nghiệp, lọc hóa dầu có nguồn vốn FDI, các khách hàng Dầu khí có năng lực tài chính mạnh kết quả giá trị trúng thầu đạt khoảng 516 tỷ đồng.

- Công tác kinh doanh bất động sản:

Chỉ đạo và phối hợp với Ban điều hành tìm kiếm phát triển các dự án bất động sản khả thi tại các thị trường trọng điểm như Huế, Hòa Bình, Hà Tĩnh, Bắc Giang

Sau khi xem xét tính khả thi của một số dự án HĐQT đã thống nhất triển khai và chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tham gia đấu thầu 2 dự án trong năm 2019 như sau: Dự án chỉnh trang khu dân cư tại Lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc khu A- Đô thị mới An Vân Dương Thừa Thiên Huế có diện tích khoảng 13,5 ha với tổng mức đầu tư dự kiến là 1.300 tỷ đồng, đến nay cơ bản đã gần hoàn thành công tác đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư; 02 dự án tại tỉnh Hòa Bình gồm Dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2 và Dự án Khu dân cư tại Tiểu khu 1 - thị trấn Lương Sơn có diện tích 20 ha, tổng mức đầu tư khoảng 1.500 tỷ đồng, đến nay đã ký hợp đồng thực hiện đầu tư dự án.

- Công tác công bố thông tin, quan hệ cổ đông:

Trong công tác quản lý mối quan hệ với các cổ đông, HĐQT đó thực hiện tốt việc công bố thông tin định kỳ, thường niên cũng như các thông tin bất thường cho các cổ đông theo đúng quy định của Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính v/v *Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*. Đồng thời tiếp nhận và chỉ đạo các bộ phận có liên quan xử lý kịp thời thông tin từ các cổ đông, khách hàng và đối tác.

## II. Kết quả giám sát của HĐQT đối với hoạt động của ban Điều hành Công ty

- Các thành viên trong Ban điều hành đã thể hiện được năng lực, trình độ chuyên môn tốt, có tinh thần trách nhiệm và bản lĩnh lãnh đạo và thực hiện tốt các nhiệm vụ được phân công.
- Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đã được Ban Điều hành triển khai thực hiện đầy đủ, kịp thời. Ban Tổng giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban tuần, họp giao ban tháng với trưởng bộ phận phòng ban, đồng thời tổ chức họp chuyên đề theo từng công việc để chỉ đạo và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ban Tổng giám đốc đã rất quyết liệt trong việc tiếp tục thực hiện các giải pháp tiết giảm chi phí, sắp xếp lại tổ chức bộ máy, tinh giảm nhân lực.
- HĐQT đã tập trung hoạch định chiến lược, đưa ra các chủ trương phù hợp, kịp thời chỉ đạo quá trình sản xuất kinh doanh. Giám sát thường xuyên, sâu sát hoạt động của Ban TGD, đảm bảo cân đối hài hoà lợi ích của Công ty, của cổ đông và đối tác cũng như quyền lợi của người lao động, đặt nền móng cho sự phát triển bền vững của Công ty.
- Dưới sự giám sát của HĐQT, hoạt động của Ban điều hành công ty cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2019 thực hiện tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước, không có các sai phạm bị xử lý theo luật định.

### **III. Kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2020**

Trong những tháng đầu năm 2020 Việt Nam và rất nhiều nước trên thế giới phải hứng chịu hậu quả của nghiêm trọng về kinh tế và xã hội do dịch bệnh viêm đường hô hấp COVID-19 gây ra. Cho đến nay dịch bệnh trên toàn thế giới vẫn diễn biến rất phức tạp làm cho kinh tế toàn thế giới rơi vào khủng hoảng có thể tiến triển thành cuộc Đại suy thoái toàn cầu. Trước diễn biến này Hội đồng quản trị đã xem xét, nghiên cứu và đưa ra một số định hướng và giải pháp sau:

#### **1. Định hướng chung:**

- Cùng với Ban điều hành xây dựng các kịch bản sản xuất kinh doanh để chủ động điều chỉnh phù hợp với diễn biến của dịch bệnh nhằm hạn chế thấp nhất các thiệt hại do dịch bệnh gây ra.
- Tiếp tục tổ chức, sắp xếp tinh gọn bộ máy sản xuất kinh doanh đồng thời có chế độ thi hút nhân tài về làm việc cho Công ty.
- Tăng cường công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và nâng cao năng suất lao động toàn Công ty.
- Xây dựng, cấu trúc lại mô hình kinh doanh theo hướng tổ hợp Công ty Mẹ- Con theo các Holdings chuyên biệt để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới với quy mô lớn hơn.
- Hoàn thiện hệ thống quy chế quản trị, quản lý để hoạt động sản xuất kinh doanh được vận hành tốt hơn, minh bạch hơn và hiệu quả hơn.

- Trong năm 2020, HĐQT định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn sẽ tập trung vào 2 lĩnh vực: Đầu tư kinh doanh bất động sản và Thi công xây lắp công trình. Ngoài ra sẽ nghiên cứu kinh doanh thêm mảng sản xuất VLXD.

- Xây dựng phương án tăng vốn điều lệ Công ty để có đủ nguồn lực tài chính thực hiện các dự án đầu tư trong giai đoạn tới.

## 2 - Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

- HĐQT tăng cường chỉ đạo, phối hợp với Ban điều hành Công ty tiến hành triển khai 02 dự án đã ký hợp đồng thực hiện đầu tư dự án tại tỉnh Hòa Bình. Trong năm 2020 tập trung giải quyết giải phóng xong mặt bằng, hoàn thiện thiết kế cơ sở và Nhà mẫu dự án.

- Đối với dự án đầu tư khu đô thị tại thành phố Huế, tập trung nguồn lực để được lựa chọn là Chủ đầu tư dự án. Phần đầu khởi công vào đầu quý IV khi nhận được quyết định trúng thầu (dự kiến có kết quả chính thức trong tháng 6 hoặc tháng 7/2020).

## 3- Đối với lĩnh vực thi công xây lắp:

- Chỉ đạo ban Điều hành đưa ra các phương án thi công công trình đáp ứng tiến độ, chất lượng, an toàn hiệu quả.

- Phê duyệt phương án kinh tế khả thi có hiệu quả phù hợp với từng công trình

- Tập trung đấu thầu các dự án có nguồn vốn FDI, các khách hàng dầu khí có tài chính tốt.

## 4. Định hướng xây dựng chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2020

+ Doanh thu: 300 tỷ.

+ Lợi nhuận sau thuế: 28 tỷ.

+ Cổ tức: 10%.

## IV. Kiến nghị của HĐQT

Hội đồng quản trị kiến nghị ĐHCĐ Công ty thông qua các nội dung và các tờ trình của HĐQT trong cuộc họp ĐHCĐ năm 2020.

( Có tờ trình kèm theo)

**Trân trọng báo cáo!**

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT



HOÀNG TRỌNG ĐỨC

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2020

**BÁO CÁO**  
**THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019 VÀ**  
**DỰ KIẾN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020**

**I. Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019:**

**1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch năm 2019:**

*Đơn vị tính: Đồng*

Stt	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	% TH/ KH
1	Doanh thu	451.000.000.000	168.568.531.875	37,38%
2	Lợi nhuận trước thuế	41.255.986.364	20.084.612.681	48,68%
3	Lợi nhuận sau thuế	33.004.789.091	12.113.155.685	36,70%
4	Cổ tức	12%	Dự kiến 5% (Bằng cổ phiếu)	41,67%

**2. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch 2019:**

Năm 2019 là một năm kinh doanh rất khó khăn của Công ty vì tình hình thị trường xây lắp và kinh doanh bất động sản bị sụt giảm nghiêm trọng do chủ trương cắt giảm đầu tư công và chính sách siết chặt tín dụng vào lĩnh vực bất động sản của Nhà nước cũng như ảnh hưởng từ yếu tố nội tại của doanh nghiệp như công tác tái cấu trúc doanh nghiệp, định hướng chiến lược sản xuất kinh doanh chưa rõ ràng, công tác tổ chức sản xuất kinh doanh thực hiện chưa được tốt, bộ máy nhân sự chưa tinh gọn và hoạt động hiệu quả. Một số công trình lớn Công ty đang thi công hoặc dự kiến ký hợp đồng mới trong năm 2019 đều không đúng kế hoạch đề ra. Tất cả yếu tố trên đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 đã được ĐHCĐ thông qua.

- Đối với chỉ tiêu xây lắp chỉ thực hiện được hơn 37% /kế hoạch chủ yếu do các nguyên nhân sau:

+ Doanh thu dự kiến năm 2019 của các công trình: Công trình Condotel Nhà Trang, Công trình KĐT Phố Yên Thái Nguyên; Công trình 389 Đê La Thành; Công trình NHNN&PTNT Hà Nội ký hợp đồng là 115 tỷ đồng nhưng chỉ thực hiện được 67,6 tỷ đồng. Nguyên nhân: công trình Condotel Nha Trang tại thời điểm tháng

09/2019 dừng thực hiện do Chủ đầu tư thay đổi chủ sở hữu và công trình 389 Đê La Thành Chủ đầu tư đơn phương dừng thực hiện hợp đồng.

Các công trình dự kiến ký hợp đồng mới trong năm 2019 Công ty xây dựng kế hoạch doanh thu là hơn 300 tỷ đồng nhưng chỉ thực hiện được khoảng 2,7 tỷ phát sinh từ công trình 138B Giảng Võ. Nguyên nhân chủ yếu do một số đối tác lùi tiến độ triển khai dự án cũng như sự cạnh tranh gay gắt giữa các Nhà thầu nhiều công trình Công ty phải dừng tiếp cận vì giá thầu quá thấp, hoặc nguồn vốn của Chủ đầu tư không rõ ràng nếu thi công có thể bị thua lỗ. Tuy nhiên Công ty cũng rất nỗ lực tìm kiếm các công trình mới bổ sung nguồn việc cho các năm tiếp theo. Đến cuối quý IV năm 2019 Công ty đã ký được hợp đồng mới là Hợp đồng thi công xây lắp – dự án LSP A1 Tổ hợp hóa dầu miền Nam Việt Nam với giá trị bao gồm cả thuế GTGT là 341 tỷ đồng. Do thời gian ký hợp đồng vào cuối năm nên khối lượng thực hiện không kịp lập hồ sơ thanh toán để ghi nhận được doanh thu.

- Đối với chỉ tiêu kế hoạch về lợi nhuận và cô tức chỉ đạt lần lượt là 48,7 và 36,7 % chủ yếu là do doanh thu không đạt kế hoạch đề ra nên lợi nhuận cũng bị giảm tương ứng.

## **II. Dự kiến thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020:**

### **1. Khái quát tình hình chung và định hướng kế hoạch SXKD năm 2020:**

#### Khó khăn, vướng mắc:

Khi thị trường bất động sản đang suy giảm do chính sách thắt chặt tín dụng vào nửa cuối năm 2019 thì ngay từ đầu năm 2020, tình hình kinh tế toàn cầu lại càng gặp nhiều khó khăn chông chát vì ảnh hưởng của đại dịch COVID-19. Hầu hết các lĩnh vực sản xuất kinh doanh trong nước đều bị ảnh hưởng nặng nề trong đó có lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Tiến độ triển khai các dự án đầu tư của Công ty bị chậm do những vướng mắc vì thủ tục, quy trình đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư của Nhà nước rất phức tạp và kéo dài làm hiệu quả dự án bị suy giảm.

Ngoài ra còn những khó khăn vướng mắc trong nội tại doanh nghiệp như công tác tổ chức nhân sự, tài chính, tiền lương và mô hình hoạt động sản xuất kinh doanh còn chưa phù hợp trong giai đoạn phát triển mới cần phải hoàn thiện sớm trong thời gian tới.

#### Thuận lợi:

Đến tháng 5/2020 Việt Nam là một trong ít nước trên thế giới đã cơ bản khống chế được đại dịch COVID-19 lây ra ngoài cộng đồng. Các ngành nghề bị ảnh hưởng dần được mở cửa trở lại nên hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước cơ bản được phục hồi.

Chính phủ đã xây dựng nhiều biện pháp để hỗ trợ doanh nghiệp và nền kinh tế vượt qua thời điểm khó khăn như giảm thuế, gia hạn thuế, giảm lãi vay ...đồng thời đẩy mạnh lĩnh vực đầu tư công.

Vào đầu năm 2020 Công ty tiếp tục trúng thầu và ký được hợp đồng thi công mới tại Khu đô thị Thạch Bàn - Long Biên có giá trị 131 tỷ đồng để bổ sung nguồn việc cho năm 2020. Ngoài ra Công ty cũng ký thêm được Phụ lục hợp đồng thi công xây lắp – dự án LSP A1 Tổ hợp hóa dầu miền Nam Việt Nam với giá trị bao gồm cả thuế GTGT là 42 tỷ đồng

Một số dự án đầu tư bất động sản đã cơ bản hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư để có thể triển khai khởi công vào đầu quý IV/2020

Với những thuận lợi và khó khăn nêu trên cùng với các nguồn lực sẵn có, các hợp đồng kinh tế đã ký kết, và các công trình xây lắp, dự án đầu tư dự kiến trúng thầu và triển khai trong năm 2020 Công ty đã thống nhất xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh với các mục tiêu sau:

## 2. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2020:

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Các chỉ tiêu chính	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	% Tăng trưởng
1	Tổng doanh thu	168.568.531.875	300.000.000.000	178%
2	Lợi nhuận trước thuế	20.084.612.681	35.000.000.000	174%
3	Lợi nhuận sau thuế	12.113.155.685	28.000.000.000	231%
4	Cổ tức	Dự kiến 5%	10%	

## 3. Các cơ sở thực hiện kế hoạch SXKD năm 2020:

### 3.1. Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản

Xác định đây là một trong những lĩnh vực trụ cột của Công ty trong năm 2020 và những năm tiếp theo. Vì vậy trong thời gian qua Công ty đã tập trung nghiên cứu, tìm kiếm các dự án khả thi nằm ở các địa bàn tiềm năng như Huế, Ninh Thuận, Hòa Bình, Bắc Giang... kết hợp với các đối tác có năng lực mạnh để liên danh đấu thầu dự án. Đến nay một số dự án như: Dự án Chính trang khu dân cư tại Lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc khu A- Đô thị mới An Vân Dương Thừa Thiên Huế có diện tích khoảng 13,5 ha với tổng mức đầu tư dự kiến là 1.300 tỷ đồng cơ bản đã gần hoàn thành công tác đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư; 02 dự án tại tỉnh Hòa Bình gồm Dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2 và Dự án Khu dân cư tại Tiểu khu 1 - thị trấn Lương Sơn có diện tích 20 ha, tổng mức đầu tư khoảng 1.500 tỷ đồng, hiện nay hai dự án tại tỉnh Hòa Bình đã ký hợp đồng thực hiện đầu tư dự án. Công ty phấn đấu sẽ khởi công các dự án này vào đầu quý IV/2020.

Ngoài ra năm 2020 khi có đủ nguồn lực và lựa chọn thời điểm thích hợp Công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động mua bán, sáp nhập các doanh nghiệp bất động sản sở hữu

những dự án tốt phù hợp với tiềm lực của Công ty để chuẩn bị cho chiến lược phát triển sau này.

### *3.2. Công tác thi công xây lắp công trình:*

Thị trường xây lắp ngày càng cạnh tranh gay gắt, rất nhiều doanh nghiệp xây dựng không đủ việc để làm đã bỏ thầu các công trình với giá rất thấp để cạnh tranh tuy nhiên ban lãnh đạo Công ty xác định không chạy theo áp lực việc làm và doanh số mà tập trung tìm kiếm khách hàng có năng lực tài chính tốt, nguồn vốn dự án đầy đủ, ưu tiên các dự án công nghiệp ngành dầu khí có vốn FDI đầu năm 2020 ban lãnh đạo Công ty đã nỗ lực tiếp thị đấu thầu và trúng thầu các dự án lớn với giá trị trúng thầu trên 516 tỷ đồng. Ngoài ra Công ty đang tiến hành chào thầu một số dự án quy mô lớn có nếu thuận lợi sẽ ký được thêm các hợp đồng mới trong thời gian sắp tới.

### *3.3. Công tác sản xuất kinh doanh khác:*

Tiếp tục tổ chức kinh doanh cho thuê với diện tích các sàn văn phòng thương mại dịch vụ tại các tòa nhà mà Công ty đang sở hữu cố gắng không để trống.

Trong năm 2020 Công ty dự kiến góp vốn thành lập Công ty con chuyên về lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng trước mắt là sản xuất bê tông thương phẩm. Nhà máy sản xuất đầu tiên sẽ đặt tại thành phố Huế nhằm đón đầu kế hoạch xây dựng mở rộng thành phố Huế trở thành phố trực thuộc Trung ương theo nghị quyết của Bộ Chính trị vào năm 2025.

## **4. Các giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD năm 2020:**

### *4.1 Công tác quản trị:*

Tiếp tục củng cố cải thiện hệ thống quản trị Công ty theo hướng chuyên môn hóa, phân công, phân cấp triệt để gắn với quyền lợi và trách nhiệm.

Thực hiện kế hoạch thay đổi mô hình sản xuất kinh doanh theo hướng Công ty Me- Con nhằm đáp ứng được yêu cầu phát triển trong thời gian tới.

Xây dựng, bổ sung, sửa đổi các quy chế quản trị, quản lý cho phù hợp với thực tế đảm bảo kiểm soát chặt chẽ theo từng lĩnh vực sản xuất, nâng cao hiệu quả kinh tế.

### *4.2 Công tác thi công xây lắp công trình:*

Tổ chức tốt công tác thi công các công trình đang triển khai đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và có hiệu quả kinh tế.

Chú trọng công tác lập hồ sơ thanh toán khối lượng xây lắp hoàn thành được nhanh chóng kịp thời để ghi nhận được doanh thu và thu được tiền thanh toán của khách hàng.



Tiếp tục tìm kiếm các công trình mới tập trung đấu thầu các dự án công nghiệp, dầu khí có nguồn vốn tốt để bổ sung nguồn việc cho năm 2020 và những năm tiếp theo.

#### 4.3 Công tác đầu tư

Tập trung tối đa các nguồn lực để triển khai khởi công các dự án đầu tư bất động sản vào đầu quý IV/2020 gồm dự án Đầu tư Khu đô thị tại thành phố Huế có diện tích khoảng 13,5 ha với tổng mức đầu tư dự kiến là 1.300 tỷ đồng; 02 Dự án tại tỉnh Hòa Bình có diện tích 20 ha với tổng mức đầu tư dự kiến là 1.500 tỷ đồng.

#### 4.4 Công tác tài chính:

Kiểm soát chặt chẽ dòng tiền theo từng công trình, dự án đảm bảo khả năng thanh toán và nguy cơ thiếu hụt dòng tiền sản xuất.

Thực hiện thanh toán vốn thi công nhanh chóng, kịp thời, đúng đối tượng và đúng mục đích.

Tổ chức hạch toán, theo dõi và quản lý chặt chẽ các chi phí phát sinh được đầy đủ, chính xác và theo đúng phương án kinh tế được HĐQT Công ty phê duyệt.

Tập trung đơn đốc thu hồi các khoản công nợ khó đòi đã tồn đọng lâu năm có cơ chế thưởng phạt rõ ràng cho bộ phận thu hồi công nợ.

Trên đây là báo cáo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 và dự kiến thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 của Vinaconex 7. Mặc dù còn có rất nhiều khó khăn, nhưng với sự nỗ lực, quyết tâm của Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBCNV Công ty, sự đồng thuận của các cổ đông. Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng Công ty sẽ hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2020 đề ra.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

***Trân trọng cảm ơn!***

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Bùi Việt Anh**

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

## BÁO CÁO

V/v: Miễn nhiệm và Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Công ty cổ phần Xây dựng số 7 báo cáo ĐHĐCĐ Công ty việc “Miễn nhiệm và Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty”.

- Ngày 04/04/2019: Ông Đậu Minh Tuấn – Tổng Giám đốc Công ty có Đơn từ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty gửi HĐQT Công ty.
- Ngày 08/04/2019: HĐQT họp thông qua việc từ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc của ông Đậu Minh Tuấn, đồng thời bầu ông Bùi Việt Anh (sinh ngày 10/12/1978 – số CMND 011938367) giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

*Kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu CT7.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT



HOÀNG TRỌNG ĐỨC

Số: 120/2020/TTr-CT7-HĐQT

Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2020

## TỜ TRÌNH

V/v: Thay đổi tên, địa chỉ email, website Công ty và sửa đổi điều lệ công ty

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 7**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng số 7;
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 và định hướng những năm tới của Công ty,

Hiện nay, Công ty cổ phần xây dựng số 7 (VC7) đã và đang hoạt động phát triển độc lập với Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), đồng thời Vinaconex không còn là cổ đông của VC7. Vì vậy, để đảm bảo tính độc lập và chiến lược phát triển theo định hướng mới, HĐQT Công ty kính trình ĐHCĐ xem xét, thông qua việc thay đổi tên, địa chỉ email và website Công ty, chi tiết như sau:

### 1. Thay đổi Tên công ty

- Tên Công ty hiện tại:
  - Tên tiếng Việt: Công ty cổ phần xây dựng số 7
  - Tên tiếng Anh: No7 VietNam Construction Joint-Stock Company
  - Tên giao dịch: Công ty cổ phần xây dựng số 7
  - Tên viết tắt: Vinaconex No7
- Tên Công ty sau khi thay đổi:
  - Tên tiếng Việt: Công ty cổ phần Tập đoàn BGI
  - Tên tiếng Anh: BGI Group Joint-Stock Company
  - Tên giao dịch: Công ty cổ phần Tập đoàn BGI
  - Tên viết tắt: BGI Group

### 2. Thay đổi địa chỉ E-mail và website Công ty:

- E-mail và website hiện tại:
  - E-mail: vinaconex7@vnn.vn
  - Website: www.vinaconex7.net
- E-mail và website sau khi thay đổi:



➤ E-mail: [bgigroup@bgi.com.vn](mailto:bgigroup@bgi.com.vn)

➤ Website: [www.bgi.vn](http://www.bgi.vn)

### 3. Sửa đổi điều lệ công ty

Điều 2: Khoản 1: Tên Công ty và khoản 3: Email, Website Công ty.

*Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu CT7.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT



HOÀNG TRỌNG ĐỨC



Số: 119/2020/TTr-CT7-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2020

## TỜ TRÌNH

V/v: Thay đổi mô hình kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng số 7

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

### I. Sự cần thiết phải chuyển đổi mô hình kinh doanh

Công ty cổ phần Xây dựng số 7 (dự kiến đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn BGI) trước đây là Công ty con của Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam Vinaconex hoạt động chính theo định hướng của Tổng Công ty là Xây dựng và kinh doanh bất động sản. Hiện nay Tổng Công ty Vinaconex đã thoái toàn bộ vốn tại Vinaconex 7 cho nhóm cổ đông mới, hiện tại hoạt động chính vẫn là kinh doanh bất động sản và xây lắp.

Trong thời gian tới HĐQT Công ty dự kiến mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh với mỗi một dự án đầu tư có thể phải thành lập thêm các Công ty dự án theo yêu cầu của cơ quan quản lý và yêu cầu quản trị của Công ty. Ngoài ra Công ty sẽ mở rộng thêm mảng kinh doanh chính là sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (Bê tông thương phẩm, khai thác, sản xuất đá xây dựng, kinh doanh sắt thép...) và một số ngành nghề tiềm năng khác.

Hiện tại Công ty đang hoạt động theo mô hình Công ty trực tiếp sản xuất kinh doanh chưa có công ty thành viên (Công ty con) cho đến nay đã bộc lộ khá nhiều bất cập trong công tác quản trị, điều hành chưa phát huy được hết năng lực, thế mạnh của đội ngũ lãnh đạo và người lao động. Công việc chồng chéo khó đánh giá được hiệu quả công việc của từng cá nhân.

Hiệu quả kinh tế của các mảng hoạt động chưa được tách bạch rõ ràng (Liên quan đến phân bổ chi phí, nguồn lực lao động).

Vai trò tự quyết của ban lãnh đạo bị hạn chế (mỗi người có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm riêng trong mỗi lĩnh vực nhưng khó phát huy được thế mạnh).

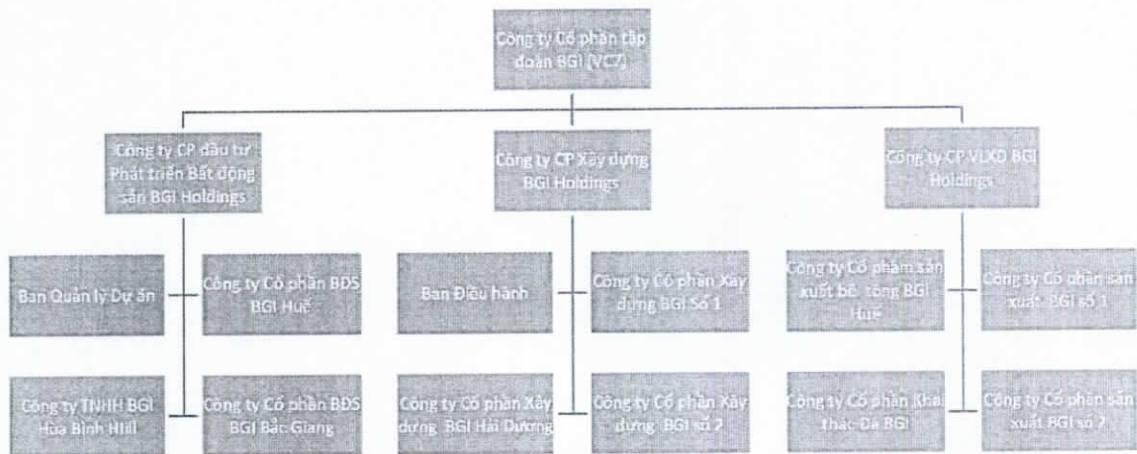
Việc thu hút vốn đầu tư bị hạn chế do khẩu vị của các Nhà đầu tư là khác nhau {Có nhà đầu tư thích đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, có nhà đầu tư thích đầu tư vào lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, Có nhà đầu tư lại thích lĩnh vực giáo dục, y tế...} Nếu Công ty không tách bạch được các mảng kinh doanh độc lập thì việc thu hút vốn sẽ khó khả thi.

Ví dụ: Có nhà đầu tư muốn mua cổ phần chiến lược tại VC7 vì thấy các dự án có tiềm năng và hiệu quả sinh lời cao nhưng chưa muốn đầu tư vì e rằng các hoạt động khác hiệu quả không cao sẽ làm kết quả sản xuất kinh doanh chung bị ảnh hưởng) hoặc họ chỉ muốn đầu tư vào các dự án của Công ty mà họ đánh giá là tốt và hiệu quả...

## II. Mô hình mới

Nhằm khắc phục những hạn chế cũng như đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty giai đoạn tới, sau khi nghiên cứu HĐQT Công ty đề xuất chuyển đổi từ mô hình Công ty trực tiếp sản xuất kinh doanh sang mô hình Công ty Mẹ - Con (mô hình Holding). Công ty cổ phần Xây dựng số 7 dự kiến đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn BGI và sẽ là Công ty Mẹ trong tổ hợp.

### Sơ đồ mô hình:



Mô hình trên dựa trên 3 trụ cột chính: Bất động sản - Xây lắp - Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và phân ra thành 3 Holdings.

Công ty Mẹ sẽ góp vốn thành lập 3 Công ty Con do Công ty mẹ (BGI Group) nắm giữ 100% cổ phần hoặc nắm giữ số cổ phần chi phối.

Mỗi Công ty Con sẽ kinh doanh trong một lĩnh vực chuyên biệt dựa trên 3 trụ cột trên. Vai trò của Công ty Mẹ sẽ dần chuyển sang quản lý chiến lược về vốn, thương hiệu, nhân sự, định hướng sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động các Công ty Con theo kế hoạch sản xuất kinh doanh được Công ty Mẹ phê duyệt đảm bảo hiệu quả ổn định và tăng trưởng ngày một tốt hơn. (Giai đoạn đầu Công ty Mẹ vẫn sẽ trực tiếp sản xuất kinh doanh khi đủ điều kiện sẽ ngừng hoàn toàn).

Các Công ty Con dự kiến được Công ty Mẹ thành lập mới hoặc mua lại cổ phần chi phối tại doanh nghiệp khác có ngành nghề phù hợp với chiến lược và đang hoạt động tốt gồm 3 Công ty:

#### 1- Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản BGI Holdings (Chưa phải tên chính thức)

Là Công ty chuyên đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.

Toàn bộ các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản sẽ dần chuyển về Công ty Cổ phần Bất động sản BGI Land quản lý, kinh doanh khai thác.

#### 2- Công ty cổ phần Xây dựng BGI Holdings (Chưa phải tên chính thức)

Là Công ty chuyên về nhận thầu thi công xây lắp các công trình trong và ngoài tập đoàn.

#### 3- Công ty cổ phần VLXD BGI Holdings (Chưa phải tên chính thức)

Là Công ty chuyên về kinh doanh, sản xuất VLXD, khai thác khoáng sản.

Trong quá trình hoạt động các Công ty Con được quyền thành lập mới, góp vốn,



mua bán, sát nhập các doanh nghiệp khác (Công ty cháu) để mở rộng nhưng phải đúng lĩnh vực kinh doanh của mình trên cơ sở được Công ty Mẹ phê duyệt. (Số lượng Công ty cháu ở sơ đồ trên chỉ là mô phỏng).

### III. Đánh giá hiệu quả của mô hình mới

- Giá trị tiềm năng của Công ty Mẹ được phản ánh đầy đủ trước Nhà đầu tư.
- Công ty dễ dàng huy động được vốn của các Nhà đầu tư theo khẩu vị và thể mạnh của họ.
- Phát huy được vai trò và thể mạnh của mỗi cá nhân trong ban lãnh đạo và người lao động.
- Tách bạch các mảng kinh doanh chuyên biệt sẽ dễ dàng quản lý và đánh giá hiệu quả kinh tế của mỗi lĩnh vực.
- Thuận lợi cho việc mua bán, sát nhập doanh nghiệp, cổ phần hóa, thoái vốn các đơn vị thành viên.
- Quy mô doanh nghiệp lớn nên dễ dàng thu hút nhân tài, thuận lợi trong giao dịch với các đối tác lớn.
- Phân chia rủi ro trong quá trình sản xuất kinh doanh. Khi một hoạt động không có hiệu quả Công ty sẽ thoái vốn hoặc chấm dứt hoạt động mà không ảnh hưởng nhiều tới hoạt động của Công ty Mẹ và trong toàn Tập đoàn.
- Giữ được thương hiệu khi mua bán, sáp nhập, giải thể đơn vị thành viên.
- Một số lợi ích về thuế, chi phí quản lý...

**Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu CT7.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT



HOÀNG TRỌNG ĐỨC



Số: 125 /2020/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 06 năm 2020

## TỜ TRÌNH

V/v: Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật liên quan;
- Thông tư 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần xây dựng số 7;
- Nội dung tờ trình phê duyệt ĐHCĐ về việc phân phối lợi nhuận của năm 2019

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Xây dựng số 7 kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với các nội dung sau:

**1. Mục đích phát hành:**

Tăng vốn điều lệ nhằm đáp ứng nhu cầu tăng quy mô hoạt động của Công ty.

**2. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 cụ thể như sau:**

Tổ chức phát hành	: Công ty cổ phần Xây dựng số 7
Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng số 7
Mã cổ phiếu	: VC7
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Vốn điều lệ hiện hành	: 228.793.460.000 đồng
Tổng số lượng cổ phiếu	: 22.879.346 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	: 314 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 22.879.032 cổ phiếu
Tỷ lệ thực hiện	: 5%

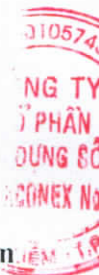


- Số lượng cổ phiếu phát hành : 1.143.951 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành (tính theo mệnh giá) : 11.439.510.000 đồng (mười một tỷ, bốn trăm ba mươi chín triệu, năm trăm mười nghìn đồng)
- Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi phát hành : 24.022.983 cổ phiếu
- Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu. Cổ phiếu quỹ (nếu có) sẽ không được thực hiện quyền.
- Nguồn chi trả cổ tức : Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.
- Tỷ lệ phát hành : 100:5, tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu thì được nhận thêm 5 cổ phiếu mới.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ : Số lượng cổ phiếu phát hành cho từng cổ đông hiện hữu để trả cổ tức sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy. Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 296 cổ phiếu VC7 sẽ được quyền nhận thêm  $296 \times 5/100 = 11,8$  cổ phiếu làm tròn xuống 11 cổ phiếu, phần lẻ 0,8 cổ phiếu lẻ sẽ bị hủy. Phần chênh lệch dương giữa lợi nhuận trả cổ tức bằng cổ phiếu với tổng giá trị cổ phiếu tính theo mệnh giá thực tế phân phối cho các cổ đông hiện hữu để chia cổ tức sẽ được giữ lại làm lợi nhuận chưa phân phối của Công ty.
- Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu mới phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu : Không được phép chuyển nhượng.
- Thời điểm phát hành : Ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện phương án phát hành sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCK") chấp thuận.

**3. Ủy quyền Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019, bao gồm nhưng không giới hạn những việc sau:**

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Quyết định thời gian phát hành, thời điểm chốt danh sách cổ đông và thời điểm phân phối cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019;
- Quyết định tất cả các vấn đề liên quan và triển khai thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để hoàn tất việc phát hành và chỉnh sửa phương án chi tiết phát hành nếu thấy cần thiết;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành trả cổ tức;
- Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT (Người đại diện theo pháp luật của Công ty) thực hiện các thủ



tục sau:

- + Sửa đổi Điều lệ Công ty: Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập (phần vốn góp của cổ đông Công ty theo số cổ phần thực tế được phát hành).
- + Đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn tất đợt phát hành.
- Các công việc khác có liên quan mà HĐQT thấy là cần thiết để hoàn thành các nội dung công việc được giao;

*Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu CT7.

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HĐQT



Hoàng Trọng Đức



Số: 126/2020/TTr-CT7-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2020

## TỜ TRÌNH

(V/v: Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

### *Căn cứ cơ sở pháp lý:*

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 58/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định số 60/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 58/NĐ-CP;
- Thông tư 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Điều lệ Công ty cổ phần Xây dựng số 7;
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 và định hướng những năm tới của Công ty;

### *Căn cứ vào sự cần thiết của việc tăng vốn của Công ty:*

Công ty cổ phần Xây dựng số 7 đang định hướng mở rộng, phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm mục tiêu xây dựng phát triển Công ty trở thành một đơn vị xây lắp và đầu tư bất động sản hàng đầu, trở thành nhà thầu có uy tín và thương hiệu trên thị trường, có thể cạnh tranh được với các nhà thầu trong nước và quốc tế. Hiện nay, Công ty đã ký và đang thực hiện nhiều hợp đồng xây lắp và đang chuẩn bị thực hiện triển khai nhiều dự án Bất động sản do Công ty làm chủ Đầu tư. Vì vậy, nhu cầu vốn là hết sức cần thiết và cấp bách. Xuất phát từ những yếu tố trên, Công ty cổ phần Xây dựng số 7 xây dựng phương án tăng vốn điều lệ nhằm bổ sung vào nguồn vốn chủ sở hữu, đáp ứng được nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2020 và các năm tiếp theo của Công ty.

Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua phương án phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện tăng vốn để thực hiện chi trả cổ tức năm 2019 với những nội dung sau:

## I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH.

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng số 7
2. Mã cổ phiếu: VC7
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
4. Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi trả cổ tức năm 2019: 24.022.983 cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 24.022.983 cổ phiếu
6. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/CP
7. Giá phát hành: 10.000 đồng/CP
8. Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá: 240.229.830.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi tỷ hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng*)
9. Tổng giá trị dự kiến phát hành: 240.229.830.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi tỷ hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng*)
10. Tỷ lệ phát hành: 1:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu vào ngày chốt danh sách hưởng quyền sẽ được mua 01 cổ phiếu mới)
11. Đối tượng phát hành: Tất cả cổ đông của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cuối cùng do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra Công chúng.
12. Từ chối và Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền chuyển nhượng quyền mua hoặc từ chối quyền mua của mình.  
Cổ đông sở hữu quyền mua chỉ được chuyển nhượng quyền mua một lần, người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.
13. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu tự do chuyển nhượng.
14. Thời hạn dự kiến: Ủy quyền cho HĐQT chọn thời gian thích hợp sau khi nhận

phát hành: được Giấy CN chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCK Nhà nước cấp.

15. Phương án làm tròn cổ phiếu và phương án xử lý cổ phiếu lẻ và phân phối số cổ phần không được đăng ký thực hiện quyền mua:
- Số lượng cổ phần thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị;
  - Số cổ phiếu còn dư do làm tròn và do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phân phối cho:
    - + Thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ chủ chốt của công ty với giá bán là 10.000 đồng/CP. Số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.
    - + Các đối tượng khác với giá bán tối thiểu là 10.000 đồng/CP. Số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian là 01 năm kể từ ngày phát hành.

#### 16. Nguyên tắc xác định giá:

Giao dịch gần nhất trên sàn HNX của cổ phiếu VC7 vào ngày 26/05/2020 với mức giá là 5.900 đồng/ CP. Giá phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 10.000 VNĐ/ CP cao hơn 69,49% giá giao dịch.

Giá trị sổ sách cổ phiếu dự kiến của Công ty thời điểm sau khi đã thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2019: 10.484 đồng/Cp

$$\text{Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{(251.851.479.457 - 0)}{24.022.983} = \frac{10.484}{\text{đồng/cổ phần}}$$

Để đảm bảo lợi ích cho cổ đông hiện hữu, HĐQT đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần. HĐQT xác định tính hiệu quả của dự án được sử dụng vốn phát hành là điều kiện để đảm bảo tính thành công của đợt phát hành.

#### 17. Mức độ pha loãng cổ phiếu sau khi phát hành.

Việc chào bán cổ phiếu sẽ gây ra rủi ro pha loãng giá cổ phiếu, 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, tóm tắt như sau:

##### 17.1 Pha loãng giá cổ phiếu

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán (“Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền”): giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội điều chỉnh theo công thức như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{r1})}{1 + I_1}$$

Trong đó:

- $P_{tc}$  : Giá tham chiếu tại Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền  
 $PR_{t-1}$  : Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền  
 $Pr_1$  : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu  
 $I_1$  : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Vì dụ: Giá pha loãng như sau:

$$P_{\text{điều chỉnh}} = \frac{5.900 + I * 10.000}{I + 1} = 7.950 \text{ đồng/cổ phần}$$

(Mức giá đóng cửa được lấy vào ngày 25/5/2020)

## 17.2 Rủi ro pha loãng EPS

Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 – Lãi cơ bản trên cổ phiếu

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X * 12 + Y * t}{12}$$

$X$ : Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành

$Y$ : Số lượng cổ phiếu phát hành thêm

$t$ : Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2020.

## 17.3 Pha loãng giá trị sổ sách

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

## 17.4 Về tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết

Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

## 18. Hạn chế của đợt phát hành

- Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được quyền mua cổ phiếu từ đợt phát hành này;
- Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền;
- Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm của đợt phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.

## 19. Niêm yết và lưu ký chứng khoán bổ sung

Niêm yết và đăng ký lưu ký bổ sung đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu đã phát hành sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định hiện hành.

## II. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

### 1. Mục đích sử dụng vốn:

Toàn bộ số vốn huy động được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cho hoạt động kinh doanh, đầu tư xây dựng các Dự án cụ thể như sau:

Tên dự án	Giá trị sử dụng vốn (vnd đồng)
Dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình:	9,700,000,000
Khu Dân cư tại Tiểu khu I, Thị trấn Lương Sơn, Huyện Lương Sơn:	11,500,000,000
Dự án Chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc Khu A-Đô thị mới An Vân Dương - Thành phố Huế:	54,000,000,000
Dự án Khu đô thị Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương – Thành phố Huế:	165,029,830,000
<b>Tổng</b>	<b>240.229.830.000</b>

Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến của đợt phát hành ra công chúng, chi tiết như sau:

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu dự kiến: 90%, căn cứ trên nhu cầu vốn của Công ty để Đầu tư thực hiện 4 dự án trên.
- Trong trường hợp, cổ đông hiện hữu không đăng ký mua đủ số tiền nêu trên, HĐQT sẽ xử lý bằng các phương án sau:
  - ✓ Phân phối số cổ phiếu còn lại cho các đối tượng khác phù hợp theo nguyên tắc giá phát hành không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.
  - ✓ Tìm nguồn vốn khác để thay thế như vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp để đảm bảo đủ nguồn tài trợ cho các dự án.

## III. THÔNG QUA VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ SAU ĐỢT PHÁT HÀNH.

Trình ĐHCĐ thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty trên cơ sở kết quả chào bán cổ phần thành công cho các cổ đông theo phương án hiện hành nêu tại tờ trình này.

## IV. THÔNG QUA VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ.

Trình ĐHCĐ phê duyệt và thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ về vốn điều lệ trong bản điều lệ hiện hành cho phù hợp với việc tăng vốn điều lệ của Công ty theo số liệu tăng vốn thực tế sau đợt phát hành thành công.

## V. TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT thực hiện các công việc sau:

- Triển khai phương án phát hành; thực hiện các thủ tục đăng ký phát hành, niêm yết và lưu ký bổ sung chứng khoán theo đúng quy định;
- Chủ động lựa chọn thời điểm phát hành, quyết định các đợt phát hành sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành để đảm bảo đợt phát hành thành công đáp ứng theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước, đúng quy định pháp luật;
- Lựa chọn tổ chức tư vấn phát hành phù hợp;
- Lựa chọn đối tượng mua phù hợp với giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn và số cổ phiếu chưa chào bán hết (nếu có) để đảm bảo việc chào bán đạt kết quả cao nhất. Nghị quyết HĐQT về việc lựa chọn đối tượng, số lượng, giá bán số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được công bố trên website Công ty để cổ đông nắm được;
- Triển khai phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành theo đúng mục đích phát hành, đảm bảo lợi ích của Cổ đông, Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật. HĐQT có trách nhiệm báo cáo ĐHĐCĐ trong kỳ họp Đại hội cổ đông gần nhất;
- Chủ động quyết định và triển khai thực hiện các công việc khác (nếu phát sinh) để đảm bảo đợt phát hành thành công;
- Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT (Người đại diện theo pháp luật của Công ty) thực hiện các thủ tục sau:
  - + Sửa đổi Điều lệ Công ty: Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập (phần vốn góp của cổ đông Công ty theo số cổ phần thực tế được phát hành).
  - + Đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn tất đợt phát hành.

**Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu CT7.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HOÀNG TRỌNG ĐỨC