

Số: ...83.../2024/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

**1. Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest**

- Mã chứng khoán: VPI
- Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.62583535 Fax: 024.62583636
- Email: [info@vanphu.vn](mailto:info@vanphu.vn)

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest ngày 24/4/2024;
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest;
- Bổ sung người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest. Sau khi hoàn thành bổ sung Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest có 03 người đại diện theo pháp luật gồm: Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT, Ông Tô Như Thắng – Phó Chủ tịch HĐQT và Ông Triệu Hữu Đại – Tổng Giám đốc.

**3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty:** <https://vanphu.vn/quan-he-co-dong/> mục Tài liệu công bố khác vào ngày 25/04/2024.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT;

**Tài liệu đính kèm:**

1. Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên năm 2024 ngày 24/4/2024.

**Người được ủy quyền công bố thông tin**  
**Kế toán trưởng**



**Trần Mỹ Yến**

Số: 2404/2024/BB-ĐHĐCĐ

Hà Nội ngày 24 tháng 04 năm 2024

**BIÊN BẢN  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST**

<b>Tên doanh nghiệp</b>	:	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú - Invest
<b>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</b>	:	Số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008
<b>Trụ sở chính</b>	:	Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Đống Đa, Hà Nội
<b>Địa điểm họp Đại hội</b>	:	Phòng họp Mùa Xuân, Tầng 2, Tòa nhà Văn Phú – Invest Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Tp Hà Nội, Việt Nam
<b>Thời gian tổ chức Đại hội</b>	:	Từ 08h00' ngày 24 tháng 04 năm 2024
<b>Thành phần tham dự Đại hội</b>	:	Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 25/3/2024

**DIỄN BIẾN TÓM TẮT ĐẠI HỘI:**

**I. Khai mạc Đại hội và báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông**

**1. Khai mạc đại hội**

Đại hội được chính thức khai mạc vào hồi 08h30'.

**2. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông**

Đại hội đã nghe Ông Đỗ Quang Huy – Trưởng Ban Kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tới 08h30' ngày 24/4/2024 như sau:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty là: 241.999.617 cổ phần (Hai trăm bốn mươi một triệu chín trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm mười bảy cổ phần);
- Cổ đông được mời tham dự gồm: Toàn bộ cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 25/3/2024;
- Tổng số đại biểu (cổ đông/người đại diện theo ủy quyền của cổ đông) tham dự Đại hội: 63 người, sở hữu và đại diện cho tổng số 234.062.002 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 96,72% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

**Trong đó:**

- Cổ đông tham dự Đại hội trực tuyến là: 63 cổ đông, đại diện cho: 234.062.002 cổ phần, chiếm 96,72% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

- Người được ủy quyền tham dự Đại hội trực tuyến là: 0 người, đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Các đại biểu là cổ đông sở hữu cổ phần hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông nêu trên có đầy đủ tư cách tham dự Đại hội.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Điều lệ tổ chức và hoạt động ngày 27/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

## II. Hướng dẫn nguyên tắc, thể lệ biểu quyết tại Đại hội, bầu Đoàn Chủ tịch và Ban Kiểm phiếu, thông qua chương trình và quy chế tổ chức Đại hội

### 1. Đại hội tiến hành bầu Đoàn Chủ tịch, chỉ định Ban Thư ký và bầu Ban Kiểm phiếu

#### Bầu Đoàn Chủ tịch bao gồm:

- Ông Tô Như Toàn

*Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest*

- Ông Tô Như Thắng

*Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest*

- Ông Triệu Hữu Đại

*Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest*

#### **Chủ tọa Đại hội: Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT**

*Đại hội đã biểu quyết thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch với tỷ lệ biểu quyết như sau:*

- *Tán thành: 230.397.897 cổ phần tương ứng với 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Không tán thành: 0 cổ phần, tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Không ý kiến: 0 cổ phần, tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Phiếu không hợp lệ: 0 phiếu.*

#### Bầu Ban Kiểm phiếu bao gồm:

Ông Đỗ Quang Huy : Trưởng Ban

Ông Phùng Khắc Chung : Thành viên

Bà Trần Thị Yến Chi : Thành viên

*Đại hội đã biểu quyết thông qua thành phần Ban kiểm phiếu với tỷ lệ biểu quyết như sau:*

- *Tán thành: 230.397.897 cổ phần tương ứng với 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Không tán thành: 0 cổ phần, tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Không ý kiến: 0 cổ phần, tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*

- *Phiếu không hợp lệ: 0 phiếu.*

**Đoàn Chủ tịch chỉ định Ban Thư ký Đại hội gồm:**

- Ông Lê Ngọc Lương : Trưởng ban
- Bà Vũ Thu Hằng : Thành viên
- Bà Văn Hoàng Anh : Thành viên

**2. Thông qua Chương trình Đại hội, Quy chế tổ chức và thể lệ biểu quyết tại Đại hội**

Các cổ đông tham dự Đại hội tiến hành biểu quyết bằng phương thức bỏ phiếu điện tử.

- Đại hội đã nghe Ông Phạm Chí Sơn trình bày Chương trình Đại hội.

*Đại hội đã biểu quyết thông qua Chương trình Đại hội với tỷ lệ biểu quyết như sau:*

- *Tán thành: 230.397.897 cổ phần tương ứng với 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Không tán thành: 0 cổ phần, tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Không ý kiến: 0 cổ phần, tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Phiếu không hợp lệ: 0 phiếu.*

- Đại hội đã nghe Ông Phạm Chí Sơn trình bày Tờ trình thông qua Quy chế tổ chức và thể lệ biểu quyết tại Đại hội.

*Đại hội đã biểu quyết thông qua Tờ trình thông qua Quy chế tổ chức và thể lệ biểu quyết với tỷ lệ biểu quyết như sau:*

- *Tán thành: 230.397.897 cổ phần tương ứng với 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Không tán thành: 0 cổ phần, tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Không ý kiến: 0 cổ phần, tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.*
- *Phiếu không hợp lệ: 0 phiếu.*

**Các nội dung chính của Đại hội**

**1. Trình bày Báo cáo kết quả Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2024**

Đại hội đã nghe Ông Triệu Hữu Đại – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trình bày Báo cáo (như tài liệu đã trình bày tại Đại hội).

**2. Trình bày Báo cáo hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị**

Đại hội đã nghe Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trình bày Báo cáo (như tài liệu đã trình bày tại Đại hội).

**3. Trình bày Báo cáo hoạt động năm 2023 của thành viên HĐQT độc lập trong Ủy ban kiểm toán**

Đại hội đã nghe Ông Trịnh Thanh Hải – Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trình bày Báo cáo *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**4. Trình bày Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023**

Đại hội đã nghe Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest trình bày Tờ trình *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**5. Trình bày Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2024**

Đại hội đã nghe Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trình bày Tờ trình *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**6. Trình bày Tờ trình quyết toán thù lao HĐQT năm 2023 và dự kiến thù lao HĐQT năm 2024**

Đại hội đã nghe Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Thành viên HĐQT kiêm Phó Chủ tịch Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest trình bày Tờ trình *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**7. Trình bày Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024**

Đại hội đã nghe Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest trình bày Tờ trình *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**8. Trình bày Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023**

Đại hội đã nghe Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest trình bày Tờ trình *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**9. Trình bày Tờ trình thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng**

Đại hội đã nghe Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest trình bày Tờ trình *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**10. Trình bày Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu của Công ty**

Đại hội đã nghe Ông Lâm Hoàng Đăng – Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest trình bày Tờ trình *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**11. Trình bày Tờ trình thông qua thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty**

Đại hội đã nghe Ông Tô Như Thắng – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest trình bày Tờ trình *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**12. Trình bày Tờ trình ủy quyền cho Hội đồng quản trị**

Đại hội đã nghe Ông Tô Như Thắng – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest trình bày Tờ trình *(như tài liệu đã trình bày tại Đại hội)*.

**13. Thảo luận và Ý kiến của cổ đông**

Đoàn Chủ tịch và Đại hội đã lắng nghe các ý kiến của các cổ đông và tiến hành thảo luận sau khi đã nghe thành viên có trách nhiệm trình bày trước Đại hội về các Tờ trình và Báo cáo đã trình bày tại Đại hội. Đại hội đã thống nhất các nội dung trình

bày, giải thích tại Đại hội và không có ý kiến gì khác (Danh sách câu hỏi và câu trả lời đính kèm Biên Bản này).

### III. Kết quả biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

Các cổ đông tham dự Đại hội tiến hành biểu quyết bằng phương thức bỏ phiếu điện tử theo Quy chế tổ chức và thể lệ biểu quyết tại Đại hội.

- Tại thời điểm 10 giờ 34 phút, tổng số cổ phần tham gia biểu quyết: 237.991.404 cổ phần tương ứng với 98,3437% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành của Công ty.
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 237.991.404 cổ phần tương ứng với 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần tương ứng với 0 % tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

#### 1. Thông qua Báo cáo kết quả kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2024:

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	227.400.140	100%
Không tán thành	0	0%
Không có ý kiến	0	0%

#### 2. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị:

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	227.400.140	100%
Không tán thành	0	0%
Không có ý kiến	0	0%

#### 3. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của thành viên HĐQT độc lập trong Ủy ban kiểm toán:

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	227.400.140	100%
Không tán thành	0	0%
Không có ý kiến	0	0%

#### 4. Thông qua Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023:

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	226.950.640	99,8023%
Không tán thành	449.500	0,1977%
Không có ý kiến	0	0%

**5. Thông qua Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2024:**

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	224.303.860	98,6384%
Không tán thành	0	0%
Không có ý kiến	3.096.280	1,3616%

**6. Thông qua Tờ trình quyết toán thù lao HĐQT năm 2023 và dự kiến thù lao HĐQT năm 2024:**

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	227.400.140	100%
Không tán thành	0	0%
Không có ý kiến	0	0%

**7. Thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024:**

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	227.400.140	100%
Không tán thành	0	0%
Không có ý kiến	0	0%

**8. Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023:**

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	227.400.140	100%
Không tán thành	0	0%
Không có ý kiến	0	0%

**9. Thông qua Tờ trình thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng:**

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	227.400.140	100%
Không tán thành	0	0%
Không có ý kiến	0	0%

**10. Thông qua Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu của Công ty:**

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	223.356.880	98,222%
Không tán thành	3.545.780	1,5593%
Không có ý kiến	497.480	0,2188%

**11. Thông qua Tờ trình thông qua thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty:**

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	224.303.860	98,6384%
Không tán thành	3.096.280	1,3616%
Không có ý kiến	0	0%

**12. Thông qua Tờ trình ủy quyền cho Hội đồng quản trị:**

Biểu quyết	Số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
Tán thành	227.400.140	100%
Không tán thành	0	0%
Không có ý kiến	0	0%

**IV. Các nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua**

**1. Thông qua Báo cáo kết quả Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2024.**

Trong đó, Công ty đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh với các chỉ tiêu chính năm 2024 như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Báo cáo hợp nhất
1	Tổng Doanh thu	2.775



2	Lợi nhuận trước thuế	405
3	Lợi nhuận sau thuế	350

2. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị.
3. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của thành viên HĐQT độc lập trong Ủy ban kiểm toán.
4. Thông qua Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.

Với các chỉ tiêu cơ bản dưới đây:

STT	Chỉ tiêu	BCTC hợp nhất	BCTC riêng
1	Tổng tài sản	12.531	8.882
2	Nợ phải trả	8.564	5.095
3	Vốn chủ sở hữu	3.967	3.787
4	Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.865	326
5	Lợi nhuận trước thuế	618	595
6	Lợi nhuận sau thuế	451	607

*Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest*

5. Thông qua Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2024.

Trên cơ sở các tiêu thức lựa chọn và năng lực, trách nhiệm của các đơn vị, Hội đồng quản trị Công ty ưu tiên lựa chọn công ty kiểm toán có đủ năng lực cung cấp dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính trong năm 2024 của Công ty theo danh sách như sau:

1. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM
2. CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
3. CÔNG TY TNHH KPMG
4. CÔNG TY TNHH PWC (VIỆT NAM)

Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua và ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán đáp ứng điều kiện kiểm toán công ty niêm yết theo quy định của pháp luật, đàm phán chi phí và ký hợp đồng thực hiện.

6. Thông qua Tờ trình quyết toán thù lao HĐQT năm 2023 và dự kiến thù lao HĐQT năm 2024.

1. Thù lao thực hiện năm 2023 chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Tổng thù lao quyết toán năm 2023
Chủ tịch HĐQT	240.000.000
Thành viên HĐQT (08 thành viên) trong đó có 01 thành viên miễn nhiệm năm 2023	1.160.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.400.000.000</b>

2. Phương án thù lao HĐQT năm 2024: Tổng thù lao Hội đồng quản trị dự kiến năm 2024 là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).
7. Thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

1. Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2023	1.271.465.152.407	
	Trong đó:		
1.1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2022	664.359.131.766	
1.2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2023	607.106.020.641	
2	Lợi nhuận để chi trả cổ tức	1.271.465.152.407	
3	Chi trả cổ tức	483.999.234.000	Tỷ lệ chi trả cổ tức 20%
3.1	- Bằng tiền mặt	-	
3.2	- Bằng cổ phiếu	483.999.234.000	(*)
4	Lợi nhuận sau phân phối còn lại đến cuối năm 2023 (2-3)	787.465.918.407	

(\*) Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 26/04/2023, Hội đồng quản trị đã xin ý kiến về kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 và được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 2604/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2023 với tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến là 10%.

Năm 2023, nhân dịp kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty Văn Phú - Invest, tri ân sự đồng hành của các cổ đông, HĐQT đã cân nhắc và bàn bạc thống nhất trình đại hội đồng cổ đông thay đổi tỷ lệ chi trả cổ tức từ 10% lên thành 20% cổ tức bằng cổ phiếu. Với kế hoạch này, Hội đồng quản trị kỳ vọng tiếp tục nhận được sự đồng hành lâu dài của các cổ đông trong chặng đường tiếp theo của Công ty Văn Phú Invest. Về việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là do trong năm 2024, Công ty đang thực hiện nhiều dự án với nguồn vốn rất lớn và triển khai chủ yếu theo phương thức đấu giá và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, Công ty sẽ không thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt để dành nguồn phát triển dự án, đem lại lợi ích dài hạn cho cổ đông.

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024:

TT	Nội dung	Dự kiến năm 2024
1	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	10%

8. Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023

- I. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu, cụ thể:

1. Hình thức:

Phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

Số lượng cổ phiếu được chia được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy.

2. Đối tượng được nhận cổ tức bằng cổ phiếu:

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền hưởng cổ tức bằng cổ phiếu do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp.

3. Phương thức và tỷ lệ thực hiện:

Cổ tức bằng cổ phiếu được chia theo tỷ lệ 10:2 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận 02 cổ phần).

4. Tổng số cổ phần dự kiến sau khi phát hành thêm:

Khoảng 48.399.923 cổ phần (**Bốn mươi tám triệu, ba trăm chín mươi chín ngàn, chín trăm hai mươi ba cổ phần**) tương đương giá trị theo mệnh giá 483.999.234.000 đồng (**Bốn trăm tám mươi ba tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, hai trăm ba mươi tư ngàn đồng**)

5. Đặc điểm cổ phần được chia:

Cổ phần được chia là cổ phần phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

6. Nguồn thực hiện:

Lấy từ lợi nhuận sau thuế tích lũy chưa phân phối

7. Thời gian dự kiến thực hiện:

Trong năm 2024 (thời gian thực tế cuối cùng sẽ được quyết định bởi HĐQT Công ty)

8. Cơ cấu vốn điều lệ sau khi phát hành:

- Tổng số cổ phần hiện tại : 241.999.617 cổ phần
- Tổng số cổ phần dự kiến phát hành : 48.399.923 cổ phần
- Loại cổ phần : phổ thông
- Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số cổ phần dự kiến sau khi phát hành thêm : 290.399.540 cổ phần
- Vốn Điều lệ sau khi phát hành thêm (theo mệnh giá) dự kiến tối đa là: 2.903.995.400.000 đồng (**Hai ngàn, chín trăm linh ba tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm ngàn đồng**)
- Các hạn chế của đợt phát hành: Cổ phiếu phát hành thêm từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.

9. Lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu mới phát hành từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (căn cứ theo kết quả phát hành thực tế cuối cùng) tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam:

Thời điểm lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu chính thức được thực hiện sau khi hoàn tất việc phát hành và theo quy định hiện hành.

## II. Ủy quyền thực hiện:

Giao cho Hội đồng quản trị và Chủ tịch HĐQT quyết định, thực hiện (bao gồm nhưng không giới hạn) các công việc sau đây:

1. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục liên quan, xem xét và quyết định các nội dung cụ thể của phương án, số lần phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông.
2. Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông.
3. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục cần thiết để tăng vốn Điều lệ tại cơ quan đăng ký kinh doanh và sửa đổi Điều lệ tương ứng với kết quả tăng vốn thực tế của (các) đợt phát hành.
4. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục niêm yết bổ sung và lưu ký số cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
5. Các công việc khác liên quan khác để hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo quy định của pháp luật và Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua.

### 9. Thông qua Tờ trình thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng.

Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

- Tiếp tục thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2024 của Công ty Văn Phú – Invest sau khi kết thúc đợt chào bán.
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến ngày 01/04/2024 của đợt phát hành 6.500.000 trái phiếu ra công chúng (mã trái phiếu VPI124001) theo Nghị quyết số 1809/NQ-HĐQT ngày 18/09/2023 và Nghị quyết 2811/NQ-HĐQT ngày 28/11/2023 của Hội đồng quản trị Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế ngày 10/4/2024.
- Thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2025 của Công ty Văn Phú – Invest (nếu phát hành thành công) sau khi kết thúc đợt chào bán.
- Giao/ủy quyền cho HĐQT quyết định và chỉ đạo thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký và niêm yết các trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2024 và năm 2025 của Công ty Văn Phú – Invest nói trên đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Chứng khoán, quy định của pháp luật có liên quan và quy định nội bộ của Công ty.
- HĐQT được phép giao/ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người được Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền lại để thực hiện các công việc hay quyết định các vấn đề được giao và/hoặc ủy quyền trên đây.

ĐHĐCĐ chấp thuận, phê chuẩn toàn bộ các quyết định và công việc liên quan đến các nội dung nêu trên do HĐQT thực hiện.

### 10. Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi của Công ty

#### I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRƯỜNG HỢP CHUYỂN ĐỔI:

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú- Invest
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Đồng tiền phát hành và thanh toán	:	Đồng Việt Nam (VND)
Số lượng Trái phiếu tối đa có thể chuyển đổi thành cổ phiếu	:	690.000 trái phiếu
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để chuyển đổi Trái phiếu	:	29.650.192 cổ phiếu, tương đương 9,26% tổng số lượng cổ phiếu dự kiến của Công ty tại thời điểm chuyển đổi
Khối lượng phát hành dự kiến (theo mệnh giá)	:	296.501.920.000 đồng ( <i>Bằng chữ: Hai trăm chín mươi sáu tỷ, năm trăm linh một triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng</i> )
Phương thức phát hành	:	Phát hành riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu
Đối tượng phát hành	:	VIAC (NO. 1) LIMITED PARTNERSHIP
Giá phát hành	:	Theo Giá phát hành được quy định tại Phương án phát hành chi tiết đính kèm Nghị quyết HĐQT số 0906/2021/NQ-HĐQT ngày 9/6/2021, phụ thuộc vào sự điều chỉnh quy định tại điều khoản Điều chỉnh giá chuyển đổi (chống pha loãng) của Phương án phát hành chi tiết đính kèm Nghị quyết HĐQT số 0906/2021/NQ-HĐQT ngày 9/6/2021.
Thời gian dự kiến phát hành	:	Trong năm 2024 (thời gian thực tế cuối cùng do HĐQT Công ty quyết định trên cơ sở thỏa thuận với nhà đầu tư sở hữu Trái phiếu chuyển đổi)
Tổ chức tư vấn phát hành	:	Giao HĐQT chọn đảm bảo có đủ năng lực và uy tín để giao dịch thành công thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật.
Cơ cấu vốn điều lệ sau khi phát hành	:	
- Tổng số cổ phần hiện tại	:	241.999.617 cổ phần
- Vốn điều lệ hiện tại (theo mệnh giá)	:	2.419.996.170.000 đồng
- Số cổ phần dự kiến chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2023	:	48.399.923 cổ phần (nếu được ĐHCĐ phê duyệt)
- Tổng số cổ phần dự kiến phát hành	:	29.650.192 cổ phần, tương đương 9,26% tổng số lượng cổ phiếu dự kiến của Công ty tại thời điểm chuyển đổi
- Loại cổ phần	:	Phổ thông
- Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số cổ phần sau phát hành thêm và chia cổ tức năm 2023	:	320.049.732 cổ phần
- Vốn điều lệ sau khi phát hành thêm (theo mệnh giá) dự kiến	:	3.200.497.320.000 đồng ( <i>Bằng chữ: Ba nghìn, hai trăm tỷ, bốn trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng</i> )
Niên yết, đăng ký lưu ký bổ sung và thực hiện tăng vốn	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số cổ phần mới được phát hành sẽ được niêm yết, đăng ký, lưu ký bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) và Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC")</li> <li>- Công ty sẽ tiến hành đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ tương ứng với số cổ phần phát hành thêm.</li> </ul>

## II. ỦY QUYỀN THỰC HIỆN

Giao và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest toàn quyền quyết định và thực hiện các công việc cần thiết để phát hành cổ phiếu theo chủ trương nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau:

1. Hoàn tất mọi thủ tục liên quan, quyết định và thực hiện tất cả các hành động và các thủ tục cần thiết, ký kết các văn bản, tài liệu cần thiết theo quy định và/hoặc yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để triển khai việc phát hành cổ phiếu nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.
2. Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu cho nhà đầu tư.
3. Quyết định giá phát hành sau khi có điều chỉnh (nếu có), số lượng cổ phiếu thực tế phát hành và khối lượng cổ phiếu thực tế tương ứng (theo mệnh giá) để chuyển đổi Trái phiếu.
4. Quyết định việc lựa chọn các tổ chức tư vấn tham gia đợt phát hành cổ phiếu;
5. Hoàn tất mọi thủ tục cần thiết để tăng vốn Điều lệ tại cơ quan đăng ký kinh doanh và sửa đổi Điều 6 Điều lệ Công ty tương ứng với kết quả tăng vốn thực tế của đợt phát hành.
6. Hoàn tất mọi thủ tục niêm yết bổ sung và lưu ký số cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.
7. Các công việc khác liên quan để hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu cho đối tác chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu theo quy định của pháp luật và Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua.

### 11. Thông qua Tờ trình thông qua thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty

Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua bổ sung thêm 02 người đại diện theo pháp luật của Công ty là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty và Tổng Giám đốc. Sau khi bổ sung, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest sẽ có 03 người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.
2. Thông qua thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest theo chi tiết tại Tờ trình thông qua thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty đính kèm Biên bản này.
3. Thông qua sửa đổi Điều 3 – Người đại diện theo pháp luật tại Điều lệ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest cho phù hợp việc thay đổi nêu tại Mục V.11.1 Biên bản này.
4. Thông qua giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị và/hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest quyết định và thực hiện các công việc sau:
  - (i) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty cho phù hợp việc thay đổi nêu tại Mục V.11.1 Biên bản này và hoàn thiện và ban hành Điều lệ Công ty đã sửa đổi, bổ sung;
  - (ii) Quyết định, thực hiện và ký kết các hồ sơ, thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật để đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật tại cơ quan đăng ký kinh doanh và/hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác liên quan (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ theo yêu cầu, đề nghị của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc thực hiện thủ tục thay đổi số lượng người đại diện theo pháp luật);

- (iii) Căn cứ tình hình thực tế hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, được quyền quyết định, thay đổi các nội dung liên quan đến số lượng, chức danh của người đại diện theo pháp luật của Công ty nêu tại Mục V.11.1 và V11.2 Biên bản này (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty phù hợp việc thay đổi).

## 12. Thông qua Tờ trình ủy quyền cho Hội đồng quản trị.

1. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua (bao gồm cả việc triển khai thực hiện các trình tự thủ tục, làm việc với bên thứ ba và/hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm đạt được các mục tiêu và kế hoạch đề ra trong năm 2024). Trong trường hợp phát sinh các vấn đề liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì Hội đồng quản trị được chủ động quyết định, xử lý và báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất.
  2. Ủy quyền cho HĐQT quyết định và phê duyệt các vấn đề sau:
    - a. Phát hành, đăng ký và niêm yết các loại trái phiếu, chứng quyền và các chứng khoán khác mà Công ty được phép phát hành theo quy định pháp luật. Hội đồng quản trị được quyền quyết định loại trái phiếu phát hành, tổng giá trị phát hành, phương thức phát hành, giá phát hành, đăng ký giao dịch tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán (VSDC), niêm yết chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán và các vấn đề cần thiết khác có liên quan đến hoạt động phát hành chứng khoán của Công ty.
    - b. Quyết định đầu tư hoặc mua hoặc bán số tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
    - c. Quyết định và phê duyệt các giao dịch liên quan theo quy định của pháp luật như sau:
      - (i) Các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 167 của Luật Doanh nghiệp;
      - (ii) Các hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Khoản 6 Điều 35 Điều lệ Công ty;
      - (iii) Các hợp đồng, giao dịch của Công ty thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
      - (iv) Giải trình nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch: là các hợp đồng, giao dịch liên quan đến đầu tư, hợp tác đầu tư, liên danh, liên kết, đầu tư, mua, bán, sáp nhập dự án; hợp đồng, giao dịch liên quan đến tham gia đấu thầu, đấu giá hoặc đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; hợp đồng, giao dịch đầu tư tài chính, mua, bán, vay, cho vay, bảo lãnh và các giao dịch bảo đảm khác theo quy định pháp luật; hợp đồng, giao dịch chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng, mua, bán cổ phần, phần vốn góp và các khoản đầu tư khác; các hợp đồng trong lĩnh vực xây dựng; và các loại hợp đồng, giao dịch khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.
- Trong quá trình thực hiện, Hội đồng quản trị được ủy quyền lại một phần/toàn bộ các công việc được ủy quyền nêu trên và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông khi thực hiện ủy quyền lại.
3. Thời hạn ủy quyền: Kể từ ngày tờ trình được thông qua cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

**V. Thông qua Biên bản Đại hội**

Biên bản này được lập vào hồi 11h45' ngày 24/04/2024 ngay sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest kết thúc chương trình Đại hội.

Biên bản này và các nghị quyết Đại hội đã được đọc lại trước toàn thể Đại hội và được số cổ đông đại diện cho 100% số cổ phần có quyền biểu quyết có mặt tại Đại hội biểu quyết đồng ý thông qua.

Biên bản cuộc họp này được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau./.

**TM. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI  
TRƯỞNG BAN**

**Lê Ngọc Lương**

**TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH  
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**Tô Như Toàn**



# NỘI DUNG TRAO ĐỔI VÀ THẢO LUẬN

(Kèm theo Biên bản số 2404/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest)

1. **Câu hỏi số 1: Được biết qua Báo cáo thường niên, Công ty đã hoàn thành việc xác định chiến lược phát triển tập đoàn 10 năm tới, đề nghị Chủ tịch có thể chia sẻ về chiến lược này và sự phù hợp với tình hình thị trường hiện nay?**

**Đoàn Chủ tịch trả lời:**

- Cuối năm 2022 và nửa đầu năm 2023, Văn Phú – Invest đã phối hợp với đối tác tư vấn chiến lược số 1 thế giới hoàn tất việc rà soát và hoàn thiện chiến lược phát triển của Công ty trong 10 năm tới, theo đó Công ty sẽ tập trung vào lĩnh vực hoạt động cốt lõi là đầu tư phát triển dự án bất động sản. Trong đó xác định 4 trụ cột chính là:

- Tập trung phát triển một dòng sản phẩm duy nhất là Vlasta để chuyên tâm nâng tầm giá trị ngôi nhà mang tới cho khách hàng thông qua việc tập trung nguồn lực, tập trung trí tuệ của con người Văn Phú cho 1 thương hiệu duy nhất hướng tới nhóm khách hàng trung cấp;
- Phát triển chuỗi các dự án nghỉ dưỡng có bản sắc riêng và phát triển các dự án phức tạp cao tầng đa công năng tại các đô thị lớn;
- Tập trung điều chỉnh và rút kinh nghiệm trong Hệ thống quản trị, điều hành của Công ty cho phù hợp với ngành nghề kinh doanh cốt lõi là Bất động sản;
- Không ngừng nghiên cứu, chuẩn hoá sản phẩm hướng tới khách hàng và con người, trở thành doanh nghiệp bất động sản theo đuổi mục tiêu vị nhân sinh.

- **Mục tiêu chúng tôi hướng đến trong 10 năm tới**

- Văn Phú – Invest sẽ nằm trong top 3 thương hiệu Bất động sản.
- Doanh thu và lợi nhuận sau 5 năm sẽ tăng gấp 2 so với thời điểm năm 2023; Doanh thu trong 10 năm tới sẽ đạt quy mô khoảng 500 triệu USD.
- Ban lãnh đạo đánh giá thị trường bất động sản vẫn rất tốt so với khu vực, là thị trường nhiều tiềm năng dù có sự thay đổi, khó khăn nhưng Chúng tôi tin tưởng chắc chắn rằng trong 10 năm tới Công ty sẽ đạt được mục tiêu đề ra.

2. **Câu hỏi số 2: Các năm qua được đánh giá là thời kỳ khó khăn chung của các doanh nghiệp bất động sản, các vấn đề về dòng tiền, đặc biệt là khả năng trả nợ trái phiếu khi đáo hạn mang lại những rủi ro rất lớn. Văn Phú – Invest có thể cho chúng tôi biết vấn đề này được Công ty giải quyết như thế nào?**

**Đoàn Chủ tịch trả lời:**

- Như Quý cổ đông đã biết, tình hình kinh doanh và phát triển BĐS Việt Nam trong 02 năm qua đã gặp rất nhiều khó khăn đến từ nhiều yếu tố như dịch Covid, khủng hoảng kinh tế thế giới, chiến tranh, khủng hoảng trái phiếu doanh nghiệp, mất niềm tin của người mua nhà, ... Trong hoàn cảnh này, các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty Văn Phú – Invest nói riêng đều phải đối mặt với rất

nhiều thách thức khi hoạt động trong đó thách thức lớn nhất đến từ việc kém thanh khoản trong hoạt động bán hàng, dẫn đến việc khó cân đối ngân sách hoạt động của Công ty do “thu ít chi nhiều”. Tuy vậy, với kinh nghiệm 20 năm phát triển bất động sản, đã từng trải qua thời kỳ khó khăn ở những năm 2011-2014, ngay từ cuối năm 2022, Hội đồng quản trị Văn Phú – Invest đã tập trung chỉ đạo thực hiện rất nhiều biện pháp nhằm đảm bảo ngân sách hoạt động của Công ty cũng như vẫn có đủ nguồn lực phát triển trong tương lai, trong đó có thể kể đến một số giải pháp chính như sau:

- Tập trung rà soát, cân đối công việc nhằm giảm thiểu chi phí thường xuyên.
  - Tập trung hoàn thành một số dự án trọng điểm sớm bàn giao cho khách hàng nhằm tăng nhanh dòng thu cho Công ty trong ngắn hạn.
  - Tập trung cải thiện, nâng cao tốc độ và các giải pháp bán hàng.
  - Tăng cường tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư với các đối tác quốc tế.
  - Tập trung tìm kiếm các giải pháp tài chính hợp lý khác.
- Chính nhờ các nỗ lực nêu trên, Văn Phú – Invest vẫn đảm bảo thực hiện đầy đủ và đúng hạn các cam kết với Trái chủ, Tổ chức tín dụng, các đối tác, Quý cổ đông như:
- Hoàn thành việc chi trả toàn bộ gốc, lãi đến hạn đối với các khoản trái phiếu đáo hạn đầu năm 2024 với tổng giá trị 430 tỷ đồng.
  - Đảm bảo chi trả các khoản lãi và gốc đến hạn đối với các tổ chức tín dụng theo cam kết.
  - Đảm bảo thanh toán các khoản công nợ với nhà thầu đúng cam kết
  - Đảm bảo thu nhập cho người lao động, không nợ lương.
  - Đảm bảo lợi ích của các cổ đông thông qua việc trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu lên mức 20% so với kế hoạch 10% ban đầu.

**3. Câu hỏi số 3: Kế hoạch năm 2024 của Công ty khá tích cực khi doanh thu tăng hơn so với năm 2023 là 48%. Tuy nhiên, lợi nhuận lại sụt giảm 23% so với năm 2023. Ban lãnh đạo có thể giải thích cho cổ đông về việc này, và tính khả quan của kế hoạch năm 2024 trong bối cảnh thị trường hiện nay??**

**Đoàn Chủ tịch trả lời:**

**Thứ nhất: Về Kế hoạch kinh doanh, bán hàng để ghi nhận doanh thu năm 2024 đạt 2.775 tỷ vượt 48% so với 2023. Chúng tôi tin tưởng các sản phẩm đưa ra được thị trường đón nhận do:**

- Kế hoạch kinh doanh năm 2024 với doanh thu khoảng 2.800 tỷ được chúng tôi xây dựng dựa trên chiến lược phát triển 10 năm tới của Công ty, cũng như trên cơ sở thận trọng và đánh giá kỹ về tình hình thị trường và các yếu tố tích cực cũng như bất lợi.
- Doanh thu năm 2024 chủ yếu đến từ 2 hoạt động sau:

- (1) Doanh thu bán bất động sản tại các dự án, trong đó các dự án tại Bắc Giang dự kiến thu 2.250 tỷ do năm 2024 là thời điểm chúng tôi bàn giao nhà cho khách hàng.
  - (2) Thu nhập từ khai thác, cho thuê của các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng (căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi và các sản phẩm cho thuê tại dự án An Hưng). Với sự khởi sắc của thị trường bất động sản cho thuê, với lợi thế vị trí đắc địa và dịch vụ vận hành chuẩn quốc tế dự án Oakwood Residence Hà Nội luôn có mức tăng trưởng đều hàng năm và mang lại mức doanh thu ~ 200 tỷ đồng.
- Doanh thu năm 2024 được đưa ra trên cơ sở các lý do sau:
- (1) Sản phẩm của Văn Phú – Invest khi đưa ra thị trường được nghiên cứu, phân tích, xây dựng kỹ từ khâu quy hoạch, thiết kế, xây dựng để sản phẩm đáp ứng được đúng mong muốn, nhu cầu thị hiếu của khách hàng.
  - (2) Khách hàng khi mua sản phẩm của Văn Phú – Invest vừa có giá trị sử dụng vừa có giá trị đầu tư nên chúng tôi có tập khách hàng “gắn bó” đồng hành lâu dài với Văn Phú – Invest.
  - (3) Ngoài ra trong năm 2024 chúng tôi sẽ xem xét chuyển nhượng các dự án không nằm trong chiến lược cho 10 năm tới để tối ưu hóa dòng tiền cho các dự án mang lại hiệu quả cao.

**Thứ 2: Về biên lợi nhuận dự kiến giảm là do giá vốn dự án tăng cao: Giá vốn các dự án trong năm 2024 cao hơn rất nhiều so với các dự án ghi nhận năm 2023 do:**

- (1) Năm 2022, Văn Phú – Invest mở bán dự án Vlasta Sầm Sơn – Thanh Hóa công ty đón đúng điểm rơi thuận lợi của thị trường biên lợi nhuận tốt, vì vậy đã tạo dòng thu tốt để năm 2023 có biên lợi nhuận cao.
- (2) Thời điểm quý 3 năm 2022 và 2023 khi dự án Bắc Giang đủ điều kiện bán hàng gặp khủng hoảng kinh tế dẫn tới kế hoạch bán hàng của dự án chậm hơn dự kiến, kéo theo chi phí tài chính phát sinh dẫn tới giá vốn của dự án bị đẩy lên cao làm ảnh hưởng lớn tới biên lợi nhuận gộp trong năm 2024 dự kiến đạt 75-80% so với năm 2023.

**4. Câu hỏi số 4: Ban lãnh đạo nhận định như thế nào về sự hồi phục của thị trường bất động sản thời gian qua? Văn Phú – Invest có tận dụng được nhịp phục hồi này không?**

**Đoàn Chủ tịch trả lời:**

- Thị trường bất động sản năm 2024 đã phục hồi khá tốt, đặc biệt là thị trường Hà Nội và các tỉnh lân cận như Bắc Ninh, Bắc Giang và Hải Phòng.
- Đối với Văn Phú – Invest, chúng ta đã có kinh nghiệm trong giai đoạn thị trường bất động sản trầm lắng giai đoạn năm 2013. Vì vậy, đối với giai đoạn tiếp theo tới đây, Văn Phú – Invest tập trung hoàn thiện pháp lý dự án, chuẩn bị công tác đầu tư xây dựng, chờ thị trường có tín hiệu tích cực để thúc đẩy đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác các dự án.
- Trong năm 2024, Văn Phú – Invest dự kiến khởi công Dự án Vlasta Hải Phòng, tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý và bán hàng tương tự như thực hiện tại thị trường Bắc Giang.
- Ban lãnh đạo Công ty mong muốn và tin tưởng thị trường sẽ phục hồi và sẵn sàng để gia tăng lợi nhuận cho cổ đông của Công ty.

**5. Câu hỏi số 5: Tình hình dự án BT đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao Gò Dưa – Quốc lộ 1 tại Tp HCM? Các khó khăn của Dự án có thể tháo gỡ được không?**

**Đoàn Chủ tịch trả lời:**

- Dự án này thời gian qua gặp nhiều khó khăn khách quan do thay đổi các quy định pháp luật dẫn đến bị động trong công tác triển khai. Tuy nhiên tín hiệu tích cực đã đến khi Quốc hội thông qua Nghị quyết 98 về cơ chế đặc thù cho Tp HCM, trong đó có cơ chế đặc biệt liên quan đến tổ chức triển khai các dự án BT, cho phép thực hiện theo các điều khoản hợp đồng đã ký kết để triển khai tiếp. Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo và đề nghị Doanh nghiệp dự án tích cực triển khai dự án, cố gắng được giao quỹ đất đối ứng trong cuối năm 2024. Hiện nay, các cơ quan chức năng Tp HCM đang tích cực phối hợp, hợp tháo gỡ khó khăn với Doanh nghiệp dự án để dự án có thể tiếp tục được triển khai. Bởi đây là dự án rất quan trọng nối liền mạch vành đai 2, giải quyết vấn đề ùn tắc giao thông cho Tp HCM.

**6. Câu hỏi số 6: Ban lãnh đạo đánh giá như thế nào về tác động của các Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai và Luật Nhà ở mới được ban hành đối với thị trường bất động sản cũng như đối với các doanh nghiệp bất động sản trong thời gian tới?**

**Đoàn Chủ tịch trả lời:**

- Như Quý cổ đông đã biết, vào cuối năm 2023 và đầu năm 2024, Quốc hội khóa XV đã biểu quyết thông qua 03 Luật đặc biệt quan trọng liên quan đến lĩnh vực BĐS là Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai. Các Luật này sẽ có hiệu lực từ ngày 01/1/2025.
- Theo thông tin Ban lãnh đạo Công ty được biết, vừa qua Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản số 202/TTg-NN ngày 26/3/2024 về việc đề xuất Quốc hội cho phép Luật Đất đai năm 2024 sẽ có hiệu lực từ ngày 01/7/2024. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá trường hợp Chính phủ đề xuất về việc Luật Đất đai sẽ có hiệu lực sớm thì có thể các Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023 cũng sẽ được đề xuất có hiệu lực sớm cùng thời điểm với Luật Đất đai năm 2024.
- Chúng tôi cho rằng việc đề xuất để các Luật này có hiệu lực sớm trước nửa năm sẽ có tác động tích cực đến đời sống kinh tế - xã hội nói chung và lĩnh vực kinh doanh Bất động sản nói riêng, các Cơ quan Nhà nước và Doanh nghiệp Bất động sản sẽ có cơ sở pháp lý áp dụng giải quyết rất nhiều vướng mắc pháp lý hiện nay.
- Tôn chỉ hoạt động của Văn Phú – Invest từ trước đến nay là phát triển bền vững dựa trên các quy định pháp luật. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty đã, đang và sẽ theo dõi sát các thông tin này, cũng như chỉ đạo các phòng/ban của Công ty nghiên cứu, đánh giá ảnh hưởng của các Luật này để áp dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VĂN PHÚ – INVEST**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Số: 2404-01/2024/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội ngày 24 tháng 04 năm 2024

**NGHỊ QUYẾT  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động ngày 27/12/2023 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest;
- Căn cứ Biên bản số 2404/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest;

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1:** Thông qua Báo cáo kết quả Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2024 (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)

Trong đó, Công ty đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh với các chỉ tiêu chính năm 2024 như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Báo cáo hợp nhất
1	Tổng Doanh thu	2.775
2	Lợi nhuận trước thuế	405
3	Lợi nhuận sau thuế	350

**Điều 2:** Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)

**Điều 3:** Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của thành viên HĐQT độc lập trong Ủy ban kiểm toán (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)

**Điều 4: Thông qua Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023** (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)

Với các chỉ tiêu cơ bản dưới đây:

STT	Chỉ tiêu	BCTC hợp nhất	BCTC riêng
1	Tổng tài sản	12.531	8.882
2	Nợ phải trả	8.564	5.095
3	Vốn chủ sở hữu	3.967	3.787
4	Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.865	326
5	Lợi nhuận trước thuế	618	595
6	Lợi nhuận sau thuế	451	607

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú – Invest

**Điều 5: Thông qua Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2024** (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)

Trên cơ sở các tiêu thức lựa chọn và năng lực, trách nhiệm của các đơn vị, Hội đồng quản trị Công ty ưu tiên lựa chọn công ty kiểm toán có đủ năng lực cung cấp dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính trong năm 2024 của Công ty theo danh sách như sau:

1. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM
2. CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
3. CÔNG TY TNHH KPMG
4. CÔNG TY TNHH PWC (VIỆT NAM)

Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua và ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán đáp ứng điều kiện kiểm toán công ty niêm yết theo quy định của pháp luật, đàm phán chi phí và ký hợp đồng thực hiện.

**Điều 6: Thông qua Tờ trình quyết toán thù lao HĐQT năm 2023 và dự kiến thù lao HĐQT năm 2024** (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)

1. Thù lao thực hiện năm 2023 chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Tổng thù lao quyết toán năm 2023
Chủ tịch HĐQT	240.000.000
Thành viên HĐQT (08 thành viên) trong đó có 01 thành viên miễn nhiệm năm 2023	1.160.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.400.000.000</b>

2. Phương án thù lao HĐQT năm 2024: Tổng thù lao Hội đồng quản trị dự kiến năm 2024 là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

**Điều 7: Thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)**

1. **Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023:**

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2023	1.271.465.152.407	
	Trong đó:		
1.1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2022	664.359.131.766	
1.2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2023	607.106.020.641	
2	Lợi nhuận để chi trả cổ tức	1.271.465.152.407	
3	Chi trả cổ tức	483.999.234.000	Tỷ lệ chi trả cổ tức 20%
3.1	- Bằng tiền mặt	-	
3.2	- Bằng cổ phiếu	483.999.234.000	(*)
4	Lợi nhuận sau phân phối còn lại đến cuối năm 2023 (2-3)	787.465.918.407	

(\*) Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 26/04/2023, Hội đồng quản trị đã xin ý kiến về kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 và được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 2604/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2023 với tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến là 10%.

Năm 2023, nhân dịp kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty Văn Phú - Invest, tri ân sự đồng hành của các cổ đông, HĐQT đã cân nhắc và bàn bạc thống nhất trình đại hội đồng cổ đông thay đổi tỷ lệ chi trả cổ tức từ 10% lên thành 20% cổ tức bằng cổ phiếu. Với kế hoạch này, Hội đồng quản trị kỳ vọng tiếp tục nhận được sự đồng hành lâu dài của các cổ đông trong chặng đường tiếp theo của Công ty Văn Phú Invest. Về việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là do trong năm 2024, Công ty đang thực hiện nhiều dự án với nguồn vốn rất lớn và triển khai chủ yếu theo phương thức đấu giá và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, Công ty sẽ không thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt để dành nguồn phát triển dự án, đem lại lợi ích dài hạn cho cổ đông.

2. **Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024:**

TT	Nội dung	Dự kiến năm 2024
1	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	10%

**Điều 8: Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)**

**I. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu, cụ thể:**

1. Hình thức:

Phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

Số lượng cổ phiếu được chia được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy.

2. Đối tượng được nhận cổ tức bằng cổ phiếu:

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền hưởng cổ tức bằng cổ phiếu do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp.

3. Phương thức và tỷ lệ thực hiện:

Cổ tức bằng cổ phiếu được chia theo tỷ lệ 10:2 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận 02 cổ phần).

4. Tổng số cổ phần dự kiến sau khi phát hành thêm:

Khoảng 48.399.923 cổ phần (**Bốn mươi tám triệu, ba trăm chín mươi chín ngàn, chín trăm hai mươi ba cổ phần**) tương đương giá trị theo mệnh giá 483.999.234.000 đồng (**Bốn trăm tám mươi ba tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, hai trăm ba mươi tư ngàn đồng**)

5. Đặc điểm cổ phần được chia:

Cổ phần được chia là cổ phần phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

6. Nguồn thực hiện:

Lấy từ lợi nhuận sau thuế tích lũy chưa phân phối

7. Thời gian dự kiến thực hiện:

Trong năm 2024 (thời gian thực tế cuối cùng sẽ được quyết định bởi HĐQT Công ty)

8. Cơ cấu vốn điều lệ sau khi phát hành:

- Tổng số cổ phần hiện tại : 241.999.617 cổ phần
- Tổng số cổ phần dự kiến phát hành : 48.399.923 cổ phần
- Loại cổ phần : phổ thông
- Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số cổ phần dự kiến sau khi phát hành thêm : 290.399.540 cổ phần
- Vốn Điều lệ sau khi phát hành thêm (theo mệnh giá) dự kiến tối đa là: 2.903.995.400.000 đồng (**Hai ngàn, chín trăm linh ba tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm ngàn đồng**)



- Các hạn chế của đợt phát hành: Cổ phiếu phát hành thêm từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
- 9. Lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu mới phát hành từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (căn cứ theo kết quả phát hành thực tế cuối cùng) tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam:  
Thời điểm lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu chính thức được thực hiện sau khi hoàn tất việc phát hành và theo quy định hiện hành.

## II. Ủy quyền thực hiện:

Giao cho Hội đồng quản trị và Chủ tịch HĐQT quyết định, thực hiện (bao gồm nhưng không giới hạn) các công việc sau đây:

1. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục liên quan, xem xét và quyết định các nội dung cụ thể của phương án, số lần phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông.
2. Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông.
3. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục cần thiết để tăng vốn Điều lệ tại cơ quan đăng ký kinh doanh và sửa đổi Điều lệ tương ứng với kết quả tăng vốn thực tế của (các) đợt phát hành.
4. Quyết định, thực hiện mọi thủ tục niêm yết bổ sung và lưu ký số cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
5. Các công việc khác liên quan khác để hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo quy định của pháp luật và Nghị quyết được ĐHCĐ thông qua.

### **Điều 9: Thông qua Tờ trình thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng** (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)

Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

- Tiếp tục thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2024 của Công ty Văn Phú – Invest sau khi kết thúc đợt chào bán.
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến ngày 01/04/2024 của đợt phát hành 6.500.000 trái phiếu ra công chúng (mã trái phiếu VPI124001) theo Nghị quyết số 1809/NQ-HĐQT ngày 18/09/2023 và Nghị quyết 2811/NQ-HĐQT ngày 28/11/2023 của Hội đồng quản trị Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế ngày 10/4/2024.
- Thông qua niêm yết trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2025 của Công ty Văn Phú – Invest (nếu phát hành thành công) sau khi kết thúc đợt chào bán.
- Giao/ủy quyền cho HĐQT quyết định và chỉ đạo thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký và niêm yết các trái phiếu chào bán ra công chúng năm 2024 và năm 2025 của Công ty Văn Phú – Invest nói trên đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Chứng khoán, quy định của pháp luật có liên quan và quy định nội bộ của Công ty.

- HĐQT được phép giao/ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người được Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền lại để thực hiện các công việc hay quyết định các vấn đề được giao và/hoặc ủy quyền trên đây.

ĐHĐCĐ chấp thuận, phê chuẩn toàn bộ các quyết định và công việc liên quan đến các nội dung nêu trên do HĐQT thực hiện.

**Điều 10: Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi của Công ty (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)**

**I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRƯỜNG HỢP CHUYỂN ĐỔI:**

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú- Invest
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Đồng tiền phát hành và thanh toán : Đồng Việt Nam (VND)
- Số lượng Trái phiếu tối đa có thể chuyển đổi thành cổ phiếu : 690.000 trái phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để chuyển đổi Trái phiếu : 29.650.192 cổ phiếu, tương đương 9,26% tổng số lượng cổ phiếu dự kiến của Công ty tại thời điểm chuyển đổi
- Khối lượng phát hành dự kiến (theo mệnh giá) : 296.501.920.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm chín mươi sáu tỷ, năm trăm linh một triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng*)
- Phương thức phát hành : Phát hành riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu
- Đối tượng phát hành : VIAC (NO. 1) LIMITED PARTNERSHIP
- Giá phát hành : Theo Giá phát hành được quy định tại Phương án phát hành chi tiết đính kèm Nghị quyết HĐQT số 0906/2021/NQ-HĐQT ngày 9/6/2021, phụ thuộc vào sự điều chỉnh quy định tại điều khoản Điều chỉnh giá chuyển đổi (chống pha loãng) của Phương án phát hành chi tiết đính kèm Nghị quyết HĐQT số 0906/2021/NQ-HĐQT ngày 9/6/2021.
- Thời gian dự kiến phát hành : Trong năm 2024 (thời gian thực tế cuối cùng do HĐQT Công ty quyết định trên cơ sở thỏa thuận với nhà đầu tư sở hữu Trái phiếu chuyển đổi)
- Tổ chức tư vấn phát hành : Giao HĐQT chọn đảm bảo có đủ năng lực và uy tín để giao dịch thành công thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật.
- Cơ cấu vốn điều lệ sau khi phát hành :
- Tổng số cổ phần hiện : 241.999.617 cổ phần tại
  - Vốn điều lệ hiện tại : 2.419.996.170.000 đồng (theo mệnh giá)
  - Số cổ phần dự kiến : 48.399.923 cổ phần (nếu được ĐHĐCĐ phê duyệt)

*chia cổ tức bằng cổ  
phiếu năm 2023*

- *Tổng số cổ phần dự : 29.650.192 cổ phần, tương đương 9,26% tổng số lượng cổ phiếu kiến phát hành dự kiến của Công ty tại thời điểm chuyển đổi*
- *Loại cổ phần : Phổ thông*
- *Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần*
- *Tổng số cổ phần sau : 320.049.732 cổ phần phát hành thêm và chia cổ tức năm 2023*
- *Vốn điều lệ sau khi : 3.200.497.320.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn, hai trăm tỷ, bốn trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng)*

- Niêm yết, đăng ký lưu : - Số cổ phần mới được phát hành sẽ được niêm yết, đăng ký, lưu ký bổ sung và thực hiện tăng vốn tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) và Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“VSDC”)
- Công ty sẽ tiến hành đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ tương ứng với số cổ phần phát hành thêm.

## II. ỦY QUYỀN THỰC HIỆN

Giao và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest toàn quyền quyết định và thực hiện các công việc cần thiết để phát hành cổ phiếu theo chủ trương nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau:

1. Hoàn tất mọi thủ tục liên quan, quyết định và thực hiện tất cả các hành động và các thủ tục cần thiết, ký kết các văn bản, tài liệu cần thiết theo quy định và/hoặc yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để triển khai việc phát hành cổ phiếu nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.
2. Lựa chọn và quyết định thời điểm triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu cho nhà đầu tư.
3. Quyết định giá phát hành sau khi có điều chỉnh (nếu có), số lượng cổ phiếu thực tế phát hành và khối lượng cổ phiếu thực tế tương ứng (theo mệnh giá) để chuyển đổi Trái phiếu.
4. Quyết định việc lựa chọn các tổ chức tư vấn tham gia đợt phát hành cổ phiếu;
5. Hoàn tất mọi thủ tục cần thiết để tăng vốn Điều lệ tại cơ quan đăng ký kinh doanh và sửa đổi Điều 6 Điều lệ Công ty tương ứng với kết quả tăng vốn thực tế của đợt phát hành.
6. Hoàn tất mọi thủ tục niêm yết bổ sung và lưu ký số cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.
7. Các công việc khác liên quan để hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu cho đối tác chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu theo quy định của pháp luật và Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua.

**Điều 11: Thông qua Tờ trình ủy quyền cho HĐQT (theo tài liệu đã trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024)**

1. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua (bao gồm cả việc triển khai thực hiện các trình tự thủ tục, làm việc với bên thứ ba và/hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm đạt được các mục tiêu và kế hoạch đề ra trong năm 2024). Trong trường hợp phát sinh các vấn đề liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì Hội đồng quản trị được chủ động quyết định, xử lý và báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất.
  2. Ủy quyền cho HĐQT quyết định và phê duyệt các vấn đề sau:
    - a. Phát hành, đăng ký và niêm yết các loại trái phiếu, chứng quyền và các chứng khoán khác mà Công ty được phép phát hành theo quy định pháp luật. Hội đồng quản trị được quyền quyết định loại trái phiếu phát hành, tổng giá trị phát hành, phương thức phát hành, giá phát hành, đăng ký giao dịch tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán (VSDC), niêm yết chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán và các vấn đề cần thiết khác có liên quan đến hoạt động phát hành chứng khoán của Công ty.
    - b. Quyết định đầu tư hoặc mua hoặc bán số tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
    - c. Quyết định và phê duyệt các giao dịch liên quan theo quy định của pháp luật như sau:
      - (i) Các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 167 của Luật Doanh nghiệp;
      - (ii) Các hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Khoản 6 Điều 35 Điều lệ Công ty;
      - (iii) Các hợp đồng, giao dịch của Công ty thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
      - (iv) Giải trình nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch: là các hợp đồng, giao dịch liên quan đến đầu tư, hợp tác đầu tư, liên danh, liên kết, đầu tư, mua, bán, sáp nhập dự án; hợp đồng, giao dịch liên quan đến tham gia đấu thầu, đấu giá hoặc đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; hợp đồng, giao dịch đầu tư tài chính, mua, bán, vay, cho vay, bảo lãnh và các giao dịch bảo đảm khác theo quy định pháp luật; hợp đồng, giao dịch chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng, mua, bán cổ phần, phần vốn góp và các khoản đầu tư khác; các hợp đồng trong lĩnh vực xây dựng; và các loại hợp đồng, giao dịch khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.
- Trong quá trình thực hiện, Hội đồng quản trị được ủy quyền lại một phần/toàn bộ các công việc được ủy quyền nêu trên và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông khi thực hiện ủy quyền lại.
3. Thời hạn ủy quyền: Kể từ ngày tờ trình được thông qua cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

**Điều 12: Điều khoản thi hành**

Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động, quyết định, xây dựng kế hoạch và thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết (bao gồm cả các công việc phát sinh liên quan đến các nội dung đã thông qua) để triển khai thành công Nghị quyết này.

Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cá nhân, tổ chức liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 12;
- UBCKNN, HSX (để công bố);
- Website Công ty (để công bố);
- Lưu VP.

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



**Tô Như Toàn**

**NGHỊ QUYẾT  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động ngày 27/12/2023 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest (“Công ty Văn Phú – Invest”);
- Căn cứ Biên bản số 2404/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest;

**QUYẾT NGHỊ**

- Điều 1:** Thông qua bổ sung thêm 02 người đại diện theo pháp luật của Công ty là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty và Tổng Giám đốc. Sau khi bổ sung, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest sẽ có 03 người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.
- Điều 2:** Thông qua thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest theo chi tiết tại Tờ trình thông qua thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty đính kèm Nghị quyết này.
- Điều 3:** Thông qua sửa đổi Điều 3 – Người đại diện theo pháp luật tại Điều lệ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest cho phù hợp việc thay đổi nêu tại Điều 1 Nghị quyết này.
- Điều 4:** Thông qua giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị và/hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest quyết định và thực hiện các công việc sau:
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty cho phù hợp việc thay đổi nêu tại Điều 1 Nghị quyết này và hoàn thiện và ban hành Điều lệ Công ty đã sửa đổi, bổ sung;
  - Quyết định, thực hiện và ký kết các hồ sơ, thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật để đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật tại cơ quan đăng ký kinh doanh và/hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác liên quan (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ theo yêu cầu, đề nghị của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc thực hiện thủ tục thay đổi số lượng người đại diện theo pháp luật);
  - Căn cứ tình hình thực tế hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, được quyền quyết định, thay đổi các nội dung liên quan đến số lượng, chức danh của người đại diện theo pháp luật của Công ty nêu tại Điều 1 và Điều 2 Nghị quyết này (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty phù hợp việc thay đổi).



**Điều 5: Điều khoản thi hành**

Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động, quyết định, xây dựng kế hoạch và thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết (bao gồm cả các công việc phát sinh liên quan đến các nội dung đã thông qua) để triển khai thành công Nghị quyết này.

Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cá nhân, tổ chức liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- UBCKNN, HSX (để b/c);
- Website Công ty (để CBTT và gửi cổ đông);
- Lưu VT.

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



**Tô Như Toàn**

