

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình Công cộng Đức Long Gia Lai
2. Mã chứng khoán: DL1
3. Địa chỉ trụ sở chính: 43 Lý Nam Đế, P. Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai
4. Điện thoại: 02693 829 021 Fax: 02693 829 021
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Tường Cột
6. Nội dung thông tin công bố:

Do sai sót trong quá trình soạn thảo văn bản, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển dịch vụ công trình công cộng Đức Long Gia Lai xin đính chính Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 ngày 15/7/2017, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Thông tin ban đầu	Thông tin đính chính
1.	Trang số 1, điểm b, khoản 1, mục I, Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 ngày 15/7/2017	- Đoàn Chủ tọa: + Ông Trần Cao Châu, Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa đoàn; + Ông Nguyễn Tuyển, Thành viên HĐQT - Thành viên; + Ông Nguyễn Tường Cột, Thành viên HĐQT - Thành viên.	- Đoàn Chủ tọa: + Ông Trần Cao Châu, Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa đoàn; + Ông Nguyễn Tuyển, Thành viên HĐQT - Thành viên; + Ông Nguyễn Tường Cột, Giám đốc - Thành viên.

Các nội dung khác không thay đổi.

7. Địa chỉ Website đăng tải:

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 7./.../12/2017 tại đường dẫn:

Website: <http://www.dl1.com.vn/quan-he-co-dong/ngghi-quyet>

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.

**Tài liệu đính kèm:**

- Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 ngày 15/7/2017

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Nguyễn Tường Cột**



Gia Lai, ngày 15 tháng 7 năm 2017

**BIÊN BẢN**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN 1 NĂM 2017**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTPTDVCTCC ĐỨC LONG GIA LAI**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3903000170 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 21/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 20/9/2016;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần ĐTPTDVCTCC Đức Long Gia Lai,

Hôm nay, vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 15 tháng 7 năm 2017, tại Hội trường Công ty cổ phần Đầu tư phát triển dịch vụ công trình công cộng Đức Long Gia Lai - Số 43 Lý Nam Đế, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai - Công ty cổ phần ĐTPTDVCTCC Đức Long Gia Lai tiến hành kỳ họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2017.

**I. DIỄN BIẾN VÀ NỘI DUNG ĐẠI HỘI:**

**1. Phần nghi thức (Đúng 8 giờ 30 phút, Đại hội chính thức làm việc)**

a) Sau khi ông Trần Cao Châu, Chủ tịch HĐQT phát biểu khai mạc và chúc mừng Đại hội, Ban Thẩm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả thẩm tra: Tham dự Đại hội đồng cổ đông có 78 cổ đông, với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là: **15.040.273** cổ phần, chiếm **89,04 %** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết. Căn cứ Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 với thành phần tham dự như trên là hợp lệ và đủ điều kiện pháp lý để tiến hành Đại hội (có văn bản kèm theo).

b) Đại hội đã thống nhất nhân sự của Đoàn Chủ tọa, Ban Thư ký, Ban Bầu cử và kiểm phiếu với 100% cổ đông có mặt đồng ý:

**- Đoàn Chủ tọa:**

- + Ông Trần Cao Châu, Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa đoàn;
- + Ông Nguyễn Tuyển, Thành viên HĐQT - Thành viên;
- + Ông Nguyễn Tường Cột, Giám đốc - Thành viên.

**- Ban Thư ký:**

Bà: Nguyễn Thị Như Huyền

**- Ban thẩm tra tư cách cổ đông:**



+ Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang - Trưởng ban;

+ Bà Hà Thị Phương Oanh - Thành viên;

**- Ban Bầu cử và kiểm phiếu gồm:**

+ Ông: Đỗ Thành Nhân - Trưởng ban;

+ Ông: Nguyễn Tuấn Vũ - Thành viên;

+ Bà: Trần Thị Thu Trang - Thành viên

c) Đại hội biểu quyết thông qua Chương trình Đại hội, Thể lệ làm việc và biểu quyết tại Đại hội (có văn bản kèm theo) với 100% cổ đông có mặt đồng ý thông qua.

**2. Trình bày các tờ trình trước Đại hội**

a) Ông Trần Cao Châu, Chủ tịch HĐQT, Chủ tọa đoàn trình bày Tờ trình về Kế hoạch chiến lược kinh doanh của Công ty giai đoạn 2017 - 2020, với các nội dung chính như sau:

**2.1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 6 tháng đầu năm 2017**

Kết thúc 6 tháng đầu năm 2017, kết quả sản xuất kinh doanh - dịch vụ của Công ty đạt được như sau:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2017	6 tháng đầu năm 2016	Kế hoạch 2017	So sánh	
				% 6 thg 2017/ KH 2017	% 6 thg 2017/ 2016
Doanh thu thuần	109.529	84.347	220.000	49,79	129,86
Lợi nhuận gộp	9.017	12.393	26 000	34,68	72,76
Lợi nhuận trước thuế	8.102	10.320	25.000	32,41	78,51
Lợi nhuận sau thuế	6.352	8.263	20.000	31,76	76,87

Nguyên nhân của việc lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2017 đạt thấp so với kế hoạch và cùng kỳ năm trước là do tình trạng cạnh tranh gay gắt trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty: Thương mại - dịch vụ, bến xe - bãi đỗ, sản xuất - chế biến khoáng sản, đồng thời hiệu quả sản xuất kinh doanh của các Công ty thành viên không cao và đồng đều. Sản xuất và kinh doanh đá Granit trong thời gian qua phải cạnh tranh gay gắt với sản phẩm cùng loại có giá rất thấp được nhập tiêu ngạch từ Trung Quốc, do đó, phát sinh nhiều chi phí quảng bá, giới thiệu sản phẩm để bảo vệ thị phần và tìm kiếm đầu ra để tiêu thụ sản phẩm. Bên cạnh đó các Công ty còn phải chịu những khó khăn tác động khác như: Sự biến động của giá xăng dầu, giá cả nông sản luôn ở mức rất thấp, nên hoạt động kinh doanh phân bón gặp rất nhiều khó khăn; tình trạng tồn tại kéo dài của bến cóc, xe dù; sự

phát triển ồ ạt của dịch vụ vận chuyển tự phát quy mô nhỏ và xe cá nhân, hàng không giá rẻ với tăng suất bay ngày càng nhiều .v.v. đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2017 của Công ty. Tuy nhiên, tình hình chung của các lĩnh vực kinh doanh tại Công ty vẫn đang được kiểm soát và diễn ra đúng với định hướng kế hoạch. Do đó, các chỉ tiêu đã đề ra vẫn sẽ đảm bảo hoàn thành trong thời gian 6 tháng cuối năm 2017.

## **2.2. Định hướng chiến lược phát triển giai đoạn 2017 - 2020**

Trên cơ sở phân tích tình hình, Hội đồng quản trị Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua chiến lược phát triển giai đoạn 2017 - 2020 của Công ty với định hướng, giải pháp và các chỉ tiêu định hướng kế hoạch như sau:

### **2.2.1. Chiến lược phát triển:**

- Tiếp tục khẳng định là một trong những doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, thương mại và kinh doanh dịch vụ bến xe, bãi đỗ xe;

- Mở rộng sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực Bất động sản;

- Tạo tiền đề để mở rộng sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực kho vận, logistics cho các giai đoạn tiếp theo;

- Tiếp tục giữ vững sự ổn định về tài chính, huy động và sử dụng linh hoạt các nguồn và kênh tài chính nhằm đáp ứng đầy đủ nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

### **2.2.2. Các giải pháp cơ bản để thực hiện mục tiêu chiến lược phát triển giai đoạn 2017 - 2020:**

#### **a) Các giải pháp về quản trị và tài chính:**

- Phát huy vai trò quản trị tập trung, điều phối nguồn lực của Công ty về tài chính, nhân sự - đào tạo, thương hiệu, đầu tư, xây dựng cơ bản; nâng cao năng lực quản trị; tăng cường công tác quản trị rủi ro, kiểm toán nội bộ, kiểm soát nội bộ.

- Tăng cường năng lực tài chính cho Công ty để thực hiện tốt chức năng đầu tư phát triển trong lĩnh vực kinh doanh truyền thống và các ngành nghề kinh doanh mới tiềm năng thông qua nghiên cứu triển khai các phương án tăng cường năng lực tài chính như: Tài trợ vốn thông qua nguồn lợi nhuận để lại; huy động vốn thông qua phát hành cổ phiếu (riêng lẻ/cổ đông hiện hữu) cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước; phát hành cổ phiếu cho chương trình lựa chọn người lao động (ESOP); vay vốn ngân hàng; phát hành trái phiếu doanh nghiệp,...

#### **b) Các giải pháp xây dựng nền tảng phát triển hoạt động kinh doanh:**

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, không ngừng nâng cao chất lượng phục vụ hành khách và các doanh nghiệp vận tải; xây dựng thái độ tác phong ứng xử chuẩn mực của CBCNV;

- Thương hiệu: hiện đại hóa hình ảnh thương hiệu dịch vụ bến xe kiểu mẫu và các dịch vụ tiện ích đi kèm thân thiện và lịch sự .

- Nguồn nhân lực: Tập trung nghiên cứu, đề ra các chính sách để khuyến khích lực lượng cán bộ - nhân viên và cán bộ chủ chốt đang gắn bó với Công ty. Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao và có tính kế thừa bền vững;

- Quản lý rủi ro: Xây dựng mô hình, hệ thống quản lý rủi ro theo chuẩn mực quốc tế nhằm quản lý toàn diện và phòng ngừa hiệu quả các rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh;

### **c) Giải pháp mở rộng sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản**

Tìm kiếm các dự án Bất động sản nhà ở, khu đô thị có vị trí tốt, thanh khoản cao, có đủ điều kiện pháp lý để có thể triển khai ngay theo hình thức hợp tác đầu tư hoặc mua lại dự án;

- Công ty thực hiện bước đi đầu tiên trong kế hoạch phát triển giai đoạn 2017 - 2020 bằng việc mở rộng sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực Bất động sản. Qua nghiên cứu thị trường, Bộ phận phát triển kinh doanh cho biết:

- Trong năm 2016, thị trường bất động sản (BDS) phát triển với xu hướng tích cực, nhất là ở BDS du lịch, nghỉ dưỡng. Miền Trung trở thành tâm điểm của loại hình BDS nói trên với hàng loạt dự án nghỉ dưỡng lớn ở Đà Nẵng, Nha Trang, Vũng Tàu, Phan Thiết... Đối với phân khúc nhà giá rẻ, nguồn cầu lớn nhưng nguồn cung lại khan hiếm, chưa đáp ứng được nhu cầu. Trong khi đó, nguồn cung nhà hạng sang, cao cấp và trung cấp nở rộ, đang được các nhà đầu tư khác dành quan tâm rất cao. Gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng của Chính phủ dừng hoạt động càng khiến phân khúc này gặp nhiều khó khăn khi không tiếp cận được nguồn vốn ưu đãi. Ngoài ra, chính sách của Chính phủ để thu hút giới đầu tư cho phân khúc nhà giá rẻ chưa thực sự hiệu quả. Cũng trong năm 2016, thị trường chứng kiến sự bùng nổ công nghệ thông tin trong kinh doanh BDS. Tại Singapore, nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực BDS như PropertyGuru đã ứng dụng hàng loạt các công nghệ ưu việt như VR/AR, AI (trí thông minh nhân tạo), chat box, phần mềm xây dựng mobile app cho phép người mua nhà, môi giới trực tiếp tương tác với từng ngôi nhà của chủ đầu tư... Tại Việt Nam, nhiều doanh nghiệp cũng bắt đầu sử dụng big data, data mining, thực tế ảo trong kinh doanh và các hoạt động marketing cho BDS.

Nắm bắt được cơ hội kinh doanh mới, thị trường tiềm năng tốt, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2017 với mục đích mua lại cổ phần của các công ty:

#### **c1) Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long**

- Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0306050079 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/10/2008, thay đổi lần thứ 7 ngày 21/06/2017.

- Trụ sở chính: Số 149-151, Đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Ấp 4B, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh.

- Vốn điều lệ: 600.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng)  
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- Tính đến thời điểm hiện tại: Công ty không có lỗ lũy kế.

- Căn cứ chứng thư thẩm định giá số SGN3959/17/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim (EXIMA) ban hành ngày 06/7/2017

+ Số cổ phần dự kiến mua: **5.880.000** cổ phần

+ Giá mua dự kiến từ 110.000 đồng/ Cổ phần đến 120.000 đồng/Cổ phần nhưng không được vượt quá giá trị một cổ phần theo chứng thư của công ty thẩm định giá E Xim (EXIMA) ban hành ngày 06/07/2017.

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần dự kiến: 98%

+ Mua lại cổ phần của cổ đông chi tiết như sau:

\* Ông Lâm Quốc Hoàng

Số lượng cổ phần sở hữu: 4.800.000 cổ phần

Tỷ lệ cổ phần sở hữu: 80%

Giá trị cổ phần sở hữu: 528.000.000.000 đồng

\* Ông Nguyễn Tấn Lợi

Số lượng cổ phần sở hữu: 1.080.000 cổ phần

Tỷ lệ cổ phần sở hữu: 18%

Giá trị cổ phần sở hữu: 118.800.000.000 đồng

- **Cơ sở đầu tư:**

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long (Sau đây gọi tắt là Vạn Gia Long) được thành lập năm 2008. Hiện tại, Vạn Gia Long hoạt động chính trên lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Là một trong những chủ đầu tư uy tín đã khẳng định được thương hiệu, được minh chứng bằng quá trình hoạt động, luôn thể hiện trách nhiệm, cam kết nhất quán, rõ ràng với khách hàng và đối tác của mình. Ngoài ra, Vạn Gia Long cũng thường chọn hợp tác với các đơn vị phân phối bất động sản uy tín, có phong cách làm việc chuyên nghiệp để phân phối sản phẩm tại các dự án của mình tạo niềm tin cho khách hàng.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long đang tiến hành gấp rút hoàn thiện xây dựng dự án Trung tâm thương mại - Dịch vụ và căn hộ cao cấp Sunshine Apartment cụ thể như sau:

- \* Tên dự án: **Trung tâm thương mại - Dịch vụ và căn hộ cao cấp Sunshine Apartment**
- \* Địa điểm xây dựng: Phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh.
- \* Căn cứ pháp lý: Quyết định số 3459/QĐ-UBND ngày 06/7/2016

của UBND Tp.Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án phát triển Trung tâm thương mại - Dịch vụ và căn hộ cao cấp Sunshine Apartment, phường Tân Thuận Tây, Quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long làm chủ đầu tư

\* Quy mô đầu tư:

- Tổng diện tích khu đất: 11.623,4 m<sup>2</sup> (toàn khu).
- Tầng cao: 27 tầng nổi và 01 tầng hầm
- Quy mô dân số: 1.913 người
- Tổng số căn hộ: 885 căn hộ
- Thời gian thực hiện: 2016 - 2018
- + Tổng mức đầu tư: **1.468.000.000.000** đồng
- + Tổng doanh thu dự kiến: **1.775.000.000.000** đồng

+ Hiệu quả kinh doanh: Việc hoàn thành dự án “Trung tâm thương mại - Dịch vụ và căn hộ cao cấp Sunshine Apartment” vào tháng 12 năm 2018 góp phần vào việc phát triển mạnh mẽ hơn, tạo ra một sức phát triển mới cho CTCP Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long. Đồng thời dự án còn tạo ra nguồn thu cho doanh nghiệp, góp phần phát triển kinh tế của địa phương. Công ty tiếp tục triển khai thêm dự án mới với phân khúc tương tự, quy mô gần 900 căn hộ, hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý; dự kiến sẽ khởi công xây dựng vào đầu năm 2018 và bàn giao sản phẩm đến tay khách hàng vào Quý II năm 2020, hứa hẹn sẽ đem lại nguồn thu lớn cho Vạn Gia Long trong các năm tiếp theo.

+ Kế hoạch phát triển trong 4 năm tới của CTCP Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Doanh thu thuần		1.420.000	355.000	1.381.680
Lợi nhuận trước thuế	845	245.600	61.400	260.450
Lợi nhuận sau thuế	676	196.840	49.120	208.360

**c2) Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng**

- Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0301480568 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 05/9/1998, thay đổi lần thứ 16 ngày 10/7/2017.

- Trụ sở chính: 149-151 đường 9A khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh

- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*)

- Ngành nghề kinh doanh chính: Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau, trong đó chủ yếu là xây dựng nhà các loại và kinh doanh bất động sản.





Thời gian thực hiện: 2016 - 2019

\* Tổng mức đầu tư: **900.000.000.000** đồng

\* Tổng Doanh thu dự kiến: **1.192.000.000.000** đồng

- Hiệu quả kinh doanh: Việc hoàn thành dự án “Khu nhà ở cao tầng Đức Long New Land” vào quý 2 năm 2019 góp phần vào việc phát triển mạnh mẽ hơn, tạo ra một sức phát triển mới cho Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng. Đồng thời dự án còn tạo ra nguồn thu cho doanh nghiệp, góp phần phát triển kinh tế của địa phương.

- Kế hoạch phát triển trong 4 năm tới của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Đồng Phú Hưng:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Doanh thu thuần			953.600	238.400
Lợi nhuận trước thuế	553	703	233.600	58.400
Lợi nhuận sau thuế	442	562	186.880	46.720

Công ty tiếp tục triển khai thêm một số dự án với phân khúc tương tự, quy mô gần 1,500 căn hộ, vị trí tốt, tập trung tại khu vực Tây Nam TP Hồ Chí Minh. Hiện nay Công ty đang tiến hành tìm kiếm, đàm phán, thương lượng để sáp nhập, M&A các dự án phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty, hứa hẹn sẽ mang lại nguồn thu lớn và sự phát triển vững mạnh cho Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng trong những năm tiếp theo.

Hai công ty trên đều có bề dày kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nhiều năm, là một trong những chủ đầu tư uy tín đã khẳng định được thương hiệu, được minh chứng bằng quá trình hoạt động, luôn thể hiện trách nhiệm, cam kết nhất quán, rõ ràng với khách hàng và đối tác của mình.

Hội đồng quản trị của Công ty đánh giá việc mua lại cổ phần và phần vốn góp của hai công ty trên sẽ giúp cho DL1 đạt được hiệu quả sản xuất kinh doanh tốt hơn và gia tăng giá trị cho các cổ đông của DL1 nhờ tận dụng được thị phần sẵn có của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long và Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại - Dịch vụ Đồng Phú Hưng. Việc phát hành thêm cổ phiếu để mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long và mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại - Dịch vụ Đồng Phú Hưng đồng thời thực hiện việc niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu này sẽ giúp tăng cường quy mô và tính thanh khoản của cổ phiếu DL1 đồng thời thu hút được các nhà đầu tư chiến lược mới.

c3) Bổ sung vốn lưu động trong hoạt động SXKD: 250.600.000 đồng.

d) Giải pháp tạo tiền đề để mở rộng quy mô đầu tư sang lĩnh vực cảng biển, logistics và các lĩnh vực khác trong các giai đoạn tiếp theo:

Trên cơ sở xem xét hiệu quả của các lĩnh vực kinh doanh hiện có, hiệu quả của việc mở rộng ngành nghề kinh doanh bất động sản và khả năng huy động vốn, Công ty sẽ tiếp cận để mở rộng quy mô hoạt động sang lĩnh vực tham gia đầu tư xây dựng cảng biển, kho vận, logistics và các lĩnh vực khác từ năm 2020. Về việc này Công ty sẽ báo cáo cụ thể, xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông tại các kỳ Đại hội cổ đông thường niên tới.

### 3. Các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận 2017 - 2020:

- Các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận 2017 - 2020 của Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Doanh thu thuần		1.420.000	355.000	1.381.680
Lợi nhuận trước thuế	845	245.600	61.400	260.450
Lợi nhuận sau thuế	676	196,840	49.120	208.360

Các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận 2017 - 2020 của Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Doanh thu thuần			953.600	238.400
Lợi nhuận trước thuế	553	703	233.600	58.400
Lợi nhuận sau thuế	442	562	186.880	46.720

Các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận 2017 - 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình Công cộng Đức Long Gia Lai khi chưa hợp nhất hai công ty trên:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Doanh thu thuần	220.000	264.000	383.200	400.000
Lợi nhuận sau thuế	20.000	24.000	30.600	32.000

Các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận 2017 - 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình Công cộng Đức Long Gia Lai khi đã hợp nhất hai công ty trên:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Doanh thu thuần	220.000	1.684.000	1.691.800	2.020.080
Lợi nhuận sau thuế	21.118	221.402	266.600	287.080

b) Ông Nguyễn Tuyển trình bày 03 tờ trình xin ý kiến Đại hội, như sau:

b1) Tờ trình về việc Thông qua Phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty năm 2017, với các nội dung cụ thể như sau:

## I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

### 1. Phương án:

Phát hành cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ **168.924.880.000 đồng** lên **1.013.549.280.000 đồng** của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình Công cộng Đức Long Gia Lai (DL1):

Tên cổ phiếu phát hành	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình Công cộng Đức Long Gia Lai
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông tự do chuyển nhượng
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng ( <i>Mười nghìn đồng</i> )
Vốn điều lệ trước khi phát hành	: 168.924.880.000 đồng
Số cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành	: 16.892.488 cổ phiếu
Số lượng phát hành dự kiến	: <b>84.462.440 cổ phiếu</b> (Tám mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn bốn trăm bốn mươi cổ phiếu)
Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá)	: <b>844.624.400.000 đồng</b> (Tám trăm bốn mươi bốn tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng)
Quy mô vốn điều lệ sau khi phát hành là	: 1.013.549.280.000 đồng
Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành	: 101.354.928 cổ phiếu
Thời gian phát hành dự kiến	: Trong năm 2017, sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và UBCKNN cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định của pháp luật.
Hình thức phát hành	: Phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
Nguồn vốn phát hành	: Do cổ đông nộp tiền
Giá phát hành dự kiến	: Mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.
Đối tượng phát hành	: Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu. Cổ đông có quyền chuyển quyền mua của mình cho các cổ đông khác.
Tỷ lệ thực hiện quyền	: <b>1:5</b> (Căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 1 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 1 quyền mua và cứ 1 quyền mua sẽ được mua thêm 5 cổ phiếu mới phát hành). Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ

được làm tròn xuống tới hàng đơn vị, phần thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phần.

*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán thêm, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 585 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới chào bán thêm tương ứng là  $(585 : 1) \times 5 = 2.925$  cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới là 2.925 cổ phiếu.*

Phương án phân phối cổ phần không được đăng ký thực hiện quyền mua:

Số cổ phiếu không được phân phối hết do: (i) xử lý số cổ phiếu lẻ hoặc (ii) cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền, sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo tiêu chí:

- Là tổ chức, cá nhân có năng lực tài chính hoặc có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty; có mong muốn đầu tư lâu dài, sẵn sàng hỗ trợ, đồng hành cùng sự phát triển của Công ty; không phải là đối tượng bắt buộc phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo khoản 3 điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung Điều 4, Nghị định 58/2012/NĐ-CP.

- Các nhà đầu tư chiến lược do Hội đồng quản trị lựa chọn nghiêm túc tuân thủ quy định về đầu tư góp vốn của công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Điều 189 Luật Doanh nghiệp và các quy định tại Điều 9 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2017 được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015.

- Có mức giá chào mua phù hợp với phương án chào bán.

Phương thức phân phối:

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác số cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu với giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu.

- Số cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Hạn chế này không áp dụng đối với số cổ phiếu được bảo lãnh phát hành hoặc số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn từ việc phân phối cho cổ đông

hiện hữu.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

- Chào mua công khai : Trong trường hợp tỷ lệ sở hữu của các đối tượng khác được mua số cổ phần không chào bán hết cho các cổ đông hiện hữu vượt tỷ lệ quy định về chào mua công khai theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán và tại Khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán (tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phần từ 25% cổ phiếu đang lưu hành của công ty đại chúng hoặc sở hữu từ 25% cổ phiếu có quyền biểu quyết mua tiếp từ 10% trở lên hoặc mua tiếp từ 5 đến 10% cổ phiếu thời gian dưới một năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào mua công khai trước đó) thì không phải tiến hành các thủ tục chào mua công khai.
- Chuyển nhượng quyền mua : Quyền mua của cổ đông được tự do chuyển nhượng nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần, người nhận chuyển nhượng không được phép chuyển nhượng cho người thứ ba.
- Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu bổ sung : Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật.

## 2. Mục đích phát hành

Tổng vốn dự kiến thu được từ đợt phát hành là: 844.624.400.000 đồng, toàn bộ số tiền thu được nêu trên Công ty dùng để mở rộng thêm hoạt động kinh doanh của công ty bằng việc: Mua lại cổ phần của **Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long** và mua lại phần vốn góp của **Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng**.

## 3. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Tổng số tiền thu về được từ đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu dự kiến là **844.624.400.000 đồng** (*Tám trăm bốn mươi bốn tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng*). Kế hoạch sử dụng như sau:

### 3.1. Mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long:

- **Doanh nghiệp đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long

- Giấy phép Đăng ký kinh doanh số số 0306050079 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/10/2008, thay đổi lần thứ 7 ngày 21/06/2017.

- Trụ sở chính: Số 149-151, Đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Ấp 4B, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh.

- Vốn điều lệ: 600.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng)

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- Tính đến thời điểm hiện tại: Công ty không có lỗ lũy kế.

- Số tiền CTCP Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình Công cộng Đức Long Gia Lai mua cổ phần CTCP Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long thông qua hình thức mua cổ phần của cổ đông hiện hữu: **646.800.000.000** đồng (*Sáu trăm bốn mươi sáu tỷ tám trăm triệu đồng*) căn cứ chứng thư thẩm định giá số SGN3959/17/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim (EXIMA) ban hành ngày 06/07/2017

- Số cổ phần dự kiến mua: **5.880.000** cổ phần

- Giá mua : 110.000 đồng/cổ phần

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần dự kiến: 98%

- Mua lại cổ phần của cổ đông chi tiết như sau:

+ Ông Lâm Quốc Hoàng

\* Số lượng cổ phần sở hữu: 4.800.000 cổ phần

\* Tỷ lệ cổ phần sở hữu: 80%

\* Giá trị cổ phần sở hữu: 528.000.000.000 đồng

+ Ông Nguyễn Tấn Lợi

\* Số lượng cổ phần sở hữu: 1.080.000 cổ phần

\* Tỷ lệ cổ phần sở hữu: 18%

\* Giá trị cổ phần sở hữu: 118.800.000.000 đồng

- **Cơ sở đầu tư:**

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long (Sau đây gọi tắt là Vạn Gia Long) được thành lập năm 2008. Hiện tại, Vạn Gia Long hoạt động chính trên lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Là một trong những chủ đầu tư uy tín đã khẳng định được thương hiệu, được minh chứng bằng quá trình hoạt động, luôn thể hiện trách nhiệm, cam kết nhất quán, rõ ràng với khách hàng và đối tác của mình. Ngoài ra, Vạn Gia Long cũng thường chọn hợp tác với các đơn vị phân phối bất động sản uy tín, có phong cách làm việc chuyên nghiệp để phân phối sản phẩm tại các dự án của mình tạo niềm tin cho khách hàng.

CTCP Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long đang bám sát phân khúc căn hộ giá từ 25tr đến 30tr/m<sup>2</sup>, với thành công ban đầu của dự án “Trung tâm thương mại - Dịch vụ và căn hộ cao cấp Sunshine Apartment” tại Quận 7, TP Hồ Chí Minh, Công ty tiếp tục triển khai thêm dự án với phân khúc tương tự, quy mô gần 900 căn hộ, hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý. Dự kiến sẽ khởi công xây dựng đầu năm 2018 và bàn giao sản phẩm đến tay khách hàng vào Quý 2 năm 2020, hứa hẹn sẽ mang lại nguồn thu lớn cho CTCP Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long trong những năm tiếp theo.

Kế hoạch phát triển lâu dài của CTCP Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long trong tương lai đã được Hội đồng quản trị Công ty đề ra là kiên định bám sát theo phân khúc căn hộ trung cấp (từ 25 đến 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>) và tập trung phát triển các dự án bất động sản căn hộ tại khu vực Nam TP Hồ Chí Minh.

⇒ Đánh giá: Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long là đơn vị có năng lực tài chính vững mạnh, có kinh nghiệm hoạt động trong ngành, thương hiệu được nhiều người tin tưởng và đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của toàn ngành bất động sản, xây dựng, vật liệu xây dựng trong thời gian qua. Việc DL1 mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long sẽ giúp cho DL1 đạt được hiệu quả sản xuất kinh doanh tốt hơn và gia tăng giá trị cho các cổ đông của DL1 nhờ tận dụng được thị phần sẵn có của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long. Việc phát hành thêm cổ phiếu để mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Vạn Gia Long và thực hiện việc niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu này sẽ giúp tăng cường quy mô và tính thanh khoản của cổ phiếu DL1 đồng thời thu hút được các nhà đầu tư chiến lược mới.

### **3.2. Mua lại vốn góp của Công ty Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Đồng Phú Hưng:**

- **Doanh nghiệp đầu tư:** Công ty Sản xuất-Thương mại - Dịch vụ Đồng Phú Hưng

- Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0301480568 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 05/09/1998, thay đổi lần thứ 16 ngày 10/7/2017;

- Trụ sở chính: 149-151 đường 9A khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh;

- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng (*Bằng chữ Hai trăm tỷ đồng*)

- Ngành nghề kinh doanh chính: Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau, trong đó chủ yếu là xây dựng nhà các loại và kinh doanh bất động sản.

- Tính đến thời điểm này Công ty không có lỗ lũy kế.

- Số tiền CTCP Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình Công cộng Đức Long Gia Lai mua lại vốn góp tại Công ty Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng thông qua hình thức mua lại phần vốn góp của thành viên góp vốn: **197.573.800.000** đồng (*Một trăm chín mươi bảy tỷ, năm trăm bảy mươi ba triệu*

tám trăm nghìn đồng) căn cứ chứng thư thẩm định giá số SGN3956/17/EXIMA do Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim (EXIMA) ban hành ngày 06/07/2017

- Tỷ lệ sở hữu dự kiến: 98,787%

- Mua lại phần vốn góp của thành viên góp vốn chi tiết như sau:

+ Ông Lý Trần Tiến

\* Tỷ lệ vốn góp sở hữu: 44,572 %

\* Giá trị vốn góp sở hữu: 89.144.280.000 đồng

+ Bà Nguyễn Thị Huế

\* Tỷ lệ vốn góp sở hữu: 54,215 %

\* Giá trị vốn góp sở hữu: 108.429.520.000 đồng

- **Cơ sở đầu tư:**

Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng (Sau đây gọi tắt là Đồng Phú Hưng) được thành lập năm 1998. Hoạt động chính ở lĩnh vực xây dựng nhà các loại và kinh doanh bất động sản. Hiệu quả đạt được trong các lĩnh vực nêu trên, cụ thể năm 2015, 2016, doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Đồng Phú Hưng lần lượt là 2.846.445.407 đồng và 1.227.899.533 đồng. Cùng với đó, lợi nhuận sau thuế năm 2016 và 2015 lần lượt đạt 347.489.084 đồng, 168.661.432 đồng.

Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng đang bám sát phân khúc căn hộ giá từ 18tr đến dưới 25tr/m<sup>2</sup>, với thành công ban đầu qua dự án “Khu nhà ở cao tầng Đức Long New Land” tại Quận 8, TP Hồ Chí Minh, Công ty tiếp tục triển khai thêm một số dự án với phân khúc tương tự, quy mô gần 1,500 căn hộ, vị trí tốt, tập trung tại khu vực Tây Nam TP Hồ Chí Minh. Hiện nay Công ty đang tiến hành tìm kiếm, đàm phán, thương lượng để sáp nhập, M&A các dự án phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty, hứa hẹn sẽ mang lại nguồn thu lớn và sự phát triển vững mạnh cho Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng trong những năm tiếp theo.

Kế hoạch phát triển lâu dài của Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng trong tương lai đã được Hội đồng quản trị Công ty đề ra là kiên định bám sát theo phân khúc căn hộ trung cấp (từ 18 đến 25tr đồng/m<sup>2</sup>) và tập trung phát triển các dự án bất động sản căn hộ tại khu vực Tây Nam TP Hồ Chí Minh.

⇒ Đánh giá Công ty TNHH Sản xuất-Thương mại-Dịch vụ Đồng Phú Hưng là đơn vị có năng lực tài chính ổn định, đội ngũ nhân sự nhạy bén cùng với tiềm năng phát triển của Đồng Phú Hưng trong tương lai, việc DL1 mua lại phần vốn góp của các thành viên tại Đồng Phú Hưng sẽ giúp cho DL1 tận dụng được tối đa các lợi thế từ Đồng Phú Hưng. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị Công ty đã xây dựng chiến lược dài hạn của DL1 là tái cơ cấu doanh nghiệp theo hướng hoạt động đa ngành, đa nghề nhằm tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty. Do đó, việc DL1 mua lại vốn góp của các thành viên tại Đồng Phú Hưng là bước đi tiếp theo



trong kế hoạch dài hạn về tái cơ cấu tổng thể với mục tiêu trước mắt là mở rộng hoạt động kinh doanh trong mảng bất động sản của Công ty.

### 3.3. Bổ sung vốn lưu động trong hoạt động SXKD:

Số tiền còn lại: 250.600.000 đồng. được bổ sung vào vốn lưu động trong hoạt động SXKD của Công ty.

Trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến, phần vốn còn thiếu Công ty dự kiến sẽ huy động từ các nguồn khác để thực hiện các mục đích nêu trên hoặc quyết định tỷ lệ sở hữu công ty cho phù hợp.

## II. NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH GIÁ CHÀO BÁN

### 1. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2016 của cổ phiếu DL1:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} &= \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Nguồn vốn kinh phí và các quỹ khác}}{\text{Số cổ phần đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}} \\ &= \frac{189.568.680.163 - 0}{16.892.488 - 0} = 11.222 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

### 2. Giá thị trường của cổ phiếu DL1:

Giá thị trường bình quân 10 phiên (từ ngày 01/6/2017 tới ngày 14/6/2017) là 14.440 đồng/cổ phiếu.

### 3. Nguyên tắc xác định giá chào bán:

Theo quy định, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu phải tuân thủ theo quy định tại Điều 125, Luật doanh nghiệp 2014, cụ thể:

*“Giá bán cổ phần không được thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất, trừ những trường hợp sau đây:*

3.1. Cổ phần chào bán lần đầu tiên cho những người không phải là cổ đông sáng lập;

3.2. Cổ phần chào bán cho tất cả cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ ở công ty;

3.3. Cổ phần chào bán cho người môi giới hoặc người bảo lãnh. Trường hợp này, số chiết khấu hoặc tỷ lệ chiết khấu cụ thể phải được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định khác;

3.4. Trường hợp khác và mức chiết khấu trong các trường hợp đó do Điều lệ công ty quy định.”

**Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu** (thấp hơn giá trị sổ sách tại 31/12/2016 và thấp hơn giá thị trường), tuy nhiên, mức giá ưu đãi nêu trên cho các cổ đông hiện hữu được pháp luật cho phép theo quy định tại khoản 2, Điều 125 Luật doanh nghiệp 2014 đã nêu ở trên.

### III. NGUYÊN TẮC XỬ LÝ TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG CHÀO BÁN HẾT

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân nhắc điều chỉnh cơ cấu đầu tư vào các mục đích sử dụng vốn nêu trên.

### IV. RỦI RO CỦA VIỆC PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Rủi ro pha loãng cổ phiếu có thể xảy ra khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với giá thấp hơn thị giá của cổ phiếu đang lưu hành. Do các đợt phát hành được dự kiến thực hiện trong năm 2017 nên có thể dẫn tới các rủi ro pha loãng cổ phiếu trong năm 2017. Sau khi lượng cổ phiếu được phát hành thêm, nhà đầu tư cần xem xét một số vấn đề sau:

#### Điều chỉnh kỹ thuật thị giá cổ phiếu DL1

Trong trường hợp giá cổ phiếu giao dịch của DL1 cao hơn giá chào bán, thì nhà đầu tư cần lưu ý việc giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh kỹ thuật trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần theo công thức sau:

$$P_{tc} = (PR_{t-1} + PR * a) / (1+a)$$

Trong đó:

- $P_{tc}$  : Giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành tăng vốn
- $PR_{t-1}$  : Giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền
- $PR$  : Giá phát hành
- $a$  : Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phần chào bán/số lượng cổ phần đang lưu hành)

*Ví dụ: Giá giả định cổ phiếu DL1 trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 17.000 đồng/cổ phiếu, số cổ phiếu của Công ty tại thời điểm phát hành là 16.892.488 cổ phiếu. Nếu chào bán 84.462.440 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, giá cổ phiếu DL1 được điều chỉnh tính theo công thức trên như sau:*

$$P_{tc} = (17.000 + 10.000 * 5) / (1+5) = 11.167 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, theo ví dụ trên giá cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sau khi pha loãng giảm xuống mức là: **11.167** đồng/cổ phiếu

Ngoài ra, trong đợt chào bán cổ phiếu có thể bao gồm các rủi ro pha loãng khác như: (i) Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu – EPS; (ii) Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu - BVPS.

### V. THÔNG QUA VIỆC ỦY QUYỀN CHO HĐQT THỰC HIỆN CÁC CÔNG VIỆC TIẾP THEO ĐỂ HOÀN THÀNH VIỆC PHÁT HÀNH

- Quyết định phương án chào bán chi tiết (giá phát hành, chi tiết phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán, thời gian thực hiện...);

- Ký hợp đồng với đơn vị tư vấn, đơn vị bảo lãnh phát hành (nếu xét thấy cần thiết) để thực hiện chào bán theo đúng quy định của pháp luật hiện hành;

- Hoàn chỉnh hồ sơ báo cáo UBCKNN và tổ chức thực hiện Phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần của Công ty đảm bảo hiệu quả, đúng tiến độ và quy định của Pháp luật hiện hành. Trong trường hợp cơ quan nhà nước yêu cầu phải sửa đổi, bổ sung thì Hội đồng quản trị được phép quyết định sửa đổi, bổ sung theo khuyến nghị/đề nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải công bố thông tin (nếu có quy định);

- Có toàn quyền quyết định phương thức bán, đối tượng chào bán và giá chào bán đối với số lượng cổ phiếu không phân phối hết theo giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu;

- Liên quan tới Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động cân đối nguồn vốn thu được để sử dụng vào mục đích sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và chủ động điều chỉnh theo tình hình thực tế (nếu cần), đồng thời báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất nếu có điều chỉnh mục đích và cơ cấu sử dụng vốn.

- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ liên quan tới việc thay đổi Vốn điều lệ theo kết quả chào bán;

- Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi đăng ký doanh nghiệp liên quan đến vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành việc phát hành;

- Thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu sau khi hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật;

- Ngoài các nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án huy động vốn hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

b2) Tờ trình về việc rút bớt và bổ sung một số ngành nghề kinh doanh, cụ thể như sau:

- Rút bớt các ngành nghề kinh doanh:

STT	Ngành	Mã ngành
	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: + Đại lý mua bán xăng dầu và các sản phẩm từ xăng dầu. + Đại lý mua bán các chất bôi trơn, làm sạch động cơ.	4661

- Bổ sung các ngành nghề và chi tiết ngành nghề kinh doanh:

STT	Ngành	Mã ngành
-----	-------	----------

STT	Ngành	Mã ngành
1.	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng dân dụng, công nghiệp.	4100
2.	Chuẩn bị mặt bằng (Không bao gồm dò mìn và các loại tương tự tại mặt bằng xây dựng)	4312
3.	Lắp đặt hệ thống điện (Không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)	4321
4.	Buôn bán nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa); và động vật sống. (Ngoại trừ hàng hóa theo phụ lục số 03 Thông tư 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013 của Bộ Công thương) Chi tiết: Buôn bán nông, lâm sản (không hoạt động tại trụ sở chính)	4620
5.	Buôn bán thực phẩm Chi tiết: Bán buôn cà phê.	4632
6.	Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến. Bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	4663
7.	Buôn bán chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Buôn bán cao su	4669
8.	Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh (Ngoại trừ hàng hóa theo phụ lục số 03 Thông tư 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013 của Bộ Công thương)	4721
9.	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh (Ngoại trừ hàng hóa theo phụ lục số 03 Thông tư 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013 của Bộ Công thương)	4722
10.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động	5610
11.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.	6810
12.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820
13.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất.	7410
14.	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây xanh. Chi tiết: trồng hoa, cây cảnh	0118
15.	Trồng rừng và chăm sóc rừng Chi tiết: Trồng rừng.	0210
16.	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện; Chi tiết: Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ (không chế biến gỗ, tái chế phế thải tại trụ sở)	1629
17.	Đại lý, môi giới, đấu giá; Chi tiết: Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa.	4610
18.	Trồng cây lâu năm khác;	0129

STT	Ngành	Mã ngành
	Chi tiết: Trồng cây công nghiệp.	
19.	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp; Chi tiết: Chăn nuôi (không hoạt động tại trụ sở)	0150
20.	Nuôi trồng thủy sản nội địa; Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản (không hoạt động tại trụ sở)	0322
21.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa phân vào đâu; Chi tiết: Dịch vụ thương mại.	8299
22.	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Chế biến thực phẩm (trừ chế biến thực phẩm tươi sống)	1079
23.	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản; Chi tiết: Chế biến thức ăn gia súc (trừ chế biến thực phẩm tươi sống)	1080
24.	Sản xuất hàng may sẵn (trừ trang phục) Chi tiết: May thêu công nghiệp.	1322
25.	Sản xuất các loại bện và lưới Chi tiết: Dệt các loại dây phục vụ ngành may như: dây luồn áo, dây cột giày, dây lõi để dệt dây khóa kéo.	1324
26.	Hoạt động hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy Chi tiết: + Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu; + Hoạt động của các cửa ngầm đường thủy.	5222
27.	Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt, thép, đồng, chì, kẽm và kim loại màu khác dạng nguyên sinh và bán thành phẩm.	4662
28.	Buôn bán tổng hợp Chi tiết: Buôn bán hàng tiêu dùng (Ngoại trừ hàng hóa theo phụ lục số 03 Thông tư 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013 của Bộ Công thương)	4690

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chỉnh sửa Điều lệ Công ty ở Khoản 1 Điều 3 để sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh mới.

b3) Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2013 - 2018; theo đó:

- Đề nghị miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty đối với:

+ Ông Bùi Pháp

+ Ông Nguyễn Đình Trạc

+ Ông Phạm Anh Hùng

(Có đơn từ nhiệm đính kèm)

- Đề nghị bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2013-2018:

+ Ông Hồ Hoàng Đức Huy

+ Ông Chu Sỹ Hoạt

+ Ông Nguyễn Tường Cột

(Có lý lịch trích ngang đính kèm)

### **3. Thảo luận về báo cáo, các tờ trình và trả lời những nội dung mà cổ đông quan tâm**

Quý cổ đông tham gia ĐHCĐ nhất trí với các Tờ trình được thông qua tại ĐHCĐ bất thường lần 1 năm 2017.

### **4. Biểu quyết thông qua các tờ trình**

**4.1.** Đại hội đã thông qua Tờ trình về Kế hoạch chiến lược kinh doanh của Công ty giai đoạn 2017 - 2020 với: 100% cổ phần đồng ý, 0 % cổ phần không đồng ý và 0 % cổ phần không có ý kiến;

**4.2.** Đại hội đã thông qua Tờ trình về Phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty năm 2017 với: 100% cổ phần đồng ý, 0 % cổ phần không đồng ý và 0 % cổ phần không có ý kiến,

**4.3.** Đại hội đã thông qua việc bổ sung một số ngành nghề kinh doanh với: 99,58 % cổ phần đồng ý, 0 % cổ phần không đồng ý và 0,42 % cổ phần không có ý kiến.

**4.4.** Đại hội đã thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2013 - 2018 với: 100 % cổ phần đồng ý, 0 % cổ phần không đồng ý và 0 % cổ phần không có ý kiến;

### **5. Đại hội tiến hành bầu cử bổ sung các thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2013 -2018.**

a) Thay mặt Ban bầu cử và kiểm phiếu, Ông Đỗ Thành Nhân - Trưởng ban bầu cử và kiểm phiếu thông qua Quy định ứng cử và đề cử bầu vào thành viên HĐQT; Quy định bầu cử thành viên HĐQT; hướng dẫn phiếu các cổ đông cách thức điền phiếu bầu cử và bỏ phiếu.

b) Cổ đông tiến hành bầu cử.

c) Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu.

d) Công bố kết quả bầu cử

(Có Biên bản riêng của Ban Bầu cử và kiểm phiếu):

- Các thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2013 - 2018 được bầu bổ sung là:

+ Ông Hồ Hoàng Đức Huy:

\* Sinh ngày 02/01/1977;

\* Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

+ Ông Chu Sỹ Hoạt



- :
- \* Sinh ngày 25/10/1972;
  - \* Trình độ chuyên môn: Cao đẳng tài chính
- + Ông Nguyễn Tường Cọt:
- \* Sinh ngày 10/10/1984;
  - \* Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị kinh doanh.

- Đại hội giao cho HĐQT thống nhất các chức danh và phân công nhiệm vụ thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2013 - 2018.

## 6. Thông qua Biên bản và bế mạc Đại hội

a) Thay mặt Ban Thư ký, bà Nguyễn Thị Như Huyền thông qua toàn văn Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2017 và xin ý kiến Đại hội; 100% cổ phần thống nhất toàn bộ nội dung được ghi nhận tại Biên bản này.

b) Ông Trần Cao Châu, Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa đoàn, phát biểu bế mạc Đại hội.

## II. XÁC NHẬN VÀ HIỆU LỰC

Đại hội kết thúc vào lúc 11 giờ 00 phút cùng ngày.

Đại hội giao cho HĐQT phê chuẩn kết quả bầu cử bổ sung các thành viên HĐQT, đồng thời phân công nhiệm vụ thành viên HĐQT theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2014 và Điều lệ Công ty.

Đại hội giao cho HĐQT căn cứ kết quả Đại hội ban hành Nghị quyết về các nội dung được quyết định tại Đại hội và công bố thông tin theo đúng quy định./.

**THƯ KÝ ĐẠI HỘI**

**Nguyễn Thị Như Huyền**

**CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

**CHỦ TỊCH HĐQT  
Trần Cao Châu**

