



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
..... ☸ ☐ ☸

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**
... ☸ ☐ ☸ ...
Số: 02 /2017/BB-ĐHĐCĐBT

BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2017 CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

- Tên Công ty: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Long Giang
- Trụ sở chính: Tầng 25 tháp A tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 0101184201 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

I. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM

- Thời gian vào hội 08h30 Thứ hai, ngày 06 tháng 11 năm 2017;
- Địa điểm : Hội trường tầng 5 Tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

II. THÀNH PHẦN THAM DỰ ĐẠI HỘI:

- Đại biểu là Cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty được xác định theo danh sách do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam chốt vào ngày 17/10/2017 (tham dự trực tiếp hoặc ủy quyền).
- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc Công ty.

A . PHẦN KHAI MẠC:

- 1. Ban kiểm tra tư cách Đại biểu đã báo cáo thẩm tra tư cách đại biểu tham dự như sau:**
 - 1.1.** Bà Phạm Thu Huyền - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông với nội dung như sau: Tính đến 08h30 ngày 06 tháng 11 năm 2017, tổng số cổ đông có mặt dự họp là 145 người, sở hữu và/hoặc đại diện cho 28.157.805 cổ phần, đạt tỷ lệ 81,39% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

- 1.2. Căn cứ theo Luật doanh nghiệp năm 2014 và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 đủ điều kiện để tiến hành họp (*Theo Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông và Danh sách cổ đông tham dự Đại hội*).

Trong tiến trình đại hội Ban kiểm tra tư cách cổ đông tiếp tục đón tiếp Quý cổ đông tham dự.

2. Đại hội đã nghe và thông qua nhân sự do Ban tổ chức giới thiệu:

- *Chủ tịch HĐQT giới thiệu danh sách Đoàn chủ tịch*

- | | | |
|--------------------------|---|----------------------------------|
| 1. Ông Lê Hà Giang | - | Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội. |
| 2. Ông Mai Thanh Phương | - | Ủy viên HĐQT – Thành viên. |
| 3. Ông Nguyễn Đình Thanh | - | Ủy viên HĐQT – Thành viên. |

- *Chủ tịch đoàn chỉ định Ban thư ký:*

- | | | |
|---------------------------|---|------------|
| 1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hà | - | Trưởng Ban |
| 2. Bà Đinh Thị Nga | - | Thành viên |
| 3. Ông Nguyễn Văn Diễn | - | Thành viên |

- *Chủ tọa đề nghị Đại hội bầu Ban kiểm phiếu gồm:*

- | | | |
|----------------------------|---|------------|
| 1. Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh | - | Trưởng ban |
| 2. Ông Lương Văn Trường | - | Thành viên |
| 3. Bà Lưu Thị Thanh Nga | - | Thành viên |

Kết quả biểu quyết: Tỷ lệ thống nhất tán thành **100%**

3. Thông qua quy chế tổ chức và chương trình Đại hội

Đại hội đã nghe ông Nguyễn Mạnh Hà giới thiệu Quy chế tổ chức và chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.

Kết quả biểu quyết: Tỷ lệ thống nhất tán thành **100%**

B. NỘI DUNG ĐẠI HỘI

I. ĐẠI HỘI THÔNG QUA TỜ TRÌNH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đã nghe Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Trưởng Ban thư ký trình bày các tờ trình của Hội đồng quản trị xin ý kiến ĐHĐCĐ bất thường gồm:

1. **Tờ trình số 01/2017/HĐQT - ĐHĐCĐBT của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 về việc hủy phương án trả cổ tức bằng tiền mặt thay bằng phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu:**

- 1.1. Nội dung đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 ngày 21/04/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt năm 2017 cho cổ đông hiện hữu với các nội dung sau:
 - Đối tượng: Cho cổ đông hiện hữu
 - Tỷ lệ thực hiện: 05%/cổ phiếu (01 cổ phiếu nhận được 500 đồng). Theo vốn điều lệ hiện tại 23/01/2017 là 345.966.840 đồng.
 - Nguồn tiền để thực hiện chia cổ tức: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
- 1.2. Lý do và đề xuất hủy phương án trả cổ tức bằng tiền mặt thay bằng phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu năm 2017 nêu tại mục 1 tờ trình này:
 - Hiện nay, Công ty đang tập trung nguồn vốn để hoàn thiện 02 dự án phục vụ bàn giao cho khách hàng: Dự án Thành Thái bắt đầu bàn giao vào tháng 10/2017 và Dự án 69 Vũ Trọng Phụng dự kiến bàn giao vào tháng 05/2018. Vì vậy, công ty gặp khó khăn trong việc cân đối nguồn tiền để chi trả cổ tức bằng tiền mặt.
 - Vì lý do trên, Hội đồng quản trị Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua việc hủy phương án chia cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông hiện hữu năm 2017 để dùng nguồn lợi nhuận sau thuế này bổ sung vào nguồn vốn kinh doanh cho Công ty bằng hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu.

2. Tờ trình 02/2017/HĐQT – ĐHĐCĐBT của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường bất thường 2017 về việc hủy phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư:

- 2.1. Các nội dung chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 21/04/2017 của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang như sau:
 - Mục đích: Huy động vốn cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng; góp vốn thành lập một số Công ty cổ phần để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty và một phần bổ sung vốn lưu động. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm phát hành.
 - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
 - Mệnh giá: 10.000đ/cổ phiếu
 - Hạn chế chuyển nhượng: số lượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ sẽ 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán
 - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 10.000.000 cổ phiếu
 - Tỷ lệ số lượng cổ phiếu chào bán/Vốn điều lệ hiện tại: Tương đương 29%
 - Giá chào bán: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định giá chào bán nhưng không thấp hơn mệnh giá 10.000đ/cổ phiếu.

- Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 100.000.000.000 đồng
- Tiêu chí đối với Nhà đầu tư được phát hành: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm và lựa chọn các NĐT chiến lược và đầu tư khác cụ thể để đảm bảo số lượng NĐT được chào bán phù hợp với quy định của pháp luật về chào bán riêng lẻ, đáp ứng các tiêu chí cơ bản sau:
 - ✓ Các Nhà đầu tư bày tỏ thiện chí hợp tác trong quá trình đàm phán mua cổ phiếu, đồng thời có năng lực tài chính để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định;
 - ✓ Các Nhà đầu tư có văn hóa phù hợp với văn hóa của Công ty và có cam kết muốn gắn bó lâu dài với Công ty;
 - ✓ Các tiêu chí khác mà HĐQT thấy cần thiết.

Trong các trường hợp dưới đây, HĐQT phải có văn bản báo cáo và xác định rõ nhà đầu tư được chào bán để Đại hội đồng cổ đông thông qua và chỉ được thay đổi sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận:

- ✓ Chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định tại Khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
 - ✓ Chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó từ 10% trở lên vốn điều lệ của tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán trong 12 tháng gần nhất;
- 2.2. Lý do và đề xuất huỷ phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư:
- Hiện tại do việc tìm kiếm nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư và phù hợp với chiến lược hoạt động của công ty để phát hành riêng lẻ là chưa thuận lợi. Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua việc huỷ phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư để chuyển sang phương án phát hành khác.

3. Tờ trình 03/2017/HĐQT - ĐHĐCĐBT của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường bất thường 2017 về việc thay đổi phương án phát hành cổ phiếu:

3.1. Cơ sở và lý do thay đổi:

- Tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 2104/2017/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 21/04/2017 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ nhằm mục đích bổ sung vốn cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, bổ sung vốn lưu động và Công ty muốn tìm kiếm nhà đầu tư có văn hóa phù hợp với văn hóa và cam kết muốn gắn bó lâu dài cùng với Công ty.

- Tuy nhiên theo tình hình thực tế hiện nay, việc triển khai phương án tăng vốn điều lệ theo NQ đại hội đồng cổ đông thường niên số 2104/2017/NQ-ĐHĐCĐTN gặp một số khó khăn như sau:
 - + Hiện nay, Công ty đang tập trung nguồn vốn để hoàn thiện 02 dự án phục vụ bàn giao cho khách hàng: Dự án Thành Thái bắt đầu bàn giao vào tháng 10/2017 và Dự án 69 Vũ Trọng Phụng dự kiến bàn giao vào tháng 05/2018. Vì vậy, công ty gặp khó khăn trong việc cân đối nguồn tiền để chi trả cổ tức bằng tiền mặt.
 - + Bên cạnh đó, việc tìm kiếm các nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư và phù hợp với chiến lược hoạt động của công ty để phát hành riêng lẻ là chưa thuận lợi.

3.2. Nội dung đề xuất thay đổi:

Hội đồng quản trị Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang đã xem xét và đề xuất thay đổi phương án tăng vốn đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2017. Theo đó, Hội đồng quản trị đề nghị thay đổi phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với nội dung như sau:

3.2.1. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Mục đích: Huy động vốn cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng; góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn vào các công ty con/ công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm phát hành.
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000đ/cổ phiếu
- Hạn chế chuyển nhượng: Không
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: 8.648.446 cổ phiếu
- Giá chào bán: 10.000đ/cổ phiếu
- Số tiền vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 86.484.460.000 đồng
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 4 : 1

Căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phần tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền mua. Số lượng cổ phiếu được mua được tính theo công thức: Số cổ phiếu được mua = Số quyền mua : 4 x 1. Cổ phiếu phát hành phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. 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.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần mới phát hành thêm, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 190 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phần mới phát hành thêm tương ứng là $190 : 4 \times 1 = 47,5$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phần của cổ đông A được mua sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 47 cổ phần.

- Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phần được mua sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có):

Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền hoặc không đăng ký mua hết số lượng cổ phần mới phát hành thêm thuộc quyền mua và/hoặc tồn tại các cổ phần lẻ (nếu có) do quy định phân phối làm tròn. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động chào bán tiếp số cổ phần này cho các đối tượng khác do Hội đồng quản trị lựa chọn với mức giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu phải đáp ứng các tiêu chí sau:

- ✓ Tổ chức, cá nhân là cổ đông hiện hữu hoặc các nhà đầu tư khác có năng lực tài chính.
- ✓ Có mức giá chào mua phù hợp với phương án chào bán.
- ✓ Có mong muốn đầu tư lâu dài; sẵn sàng hỗ trợ, đồng hành cùng sự phát triển của Công ty.

Trong trường hợp quá trình phân phối số cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu không chào bán hết làm phát sinh các điều kiện bắt buộc phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ, Hội đồng quản trị tiến hành xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông về Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết.

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 phần chưa phân phối hết thì số cổ phần chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

- Hạn chế chuyển nhượng: Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không hạn chế chuyển nhượng. Đối với trường hợp số cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh do làm tròn và số cổ phần mà cổ đông hiện hữu không mua hết được Hội đồng quản trị chào bán cho các đối tượng cổ đông hiện hữu khác hoặc đối tượng khác không phải là cổ đông hiện hữu thì số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ thời điểm hoàn thành đợt chào bán.
- Quy định về chuyển nhượng quyền mua: Quyền mua có thể được chuyển nhượng theo giá thỏa thuận và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần.

- Đăng ký niêm yết bổ sung: Toàn bộ số cổ phần chào bán thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại VSD và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3.2.2. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu

- Mục đích: Huy động vốn cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng; góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn vào các công ty con/ công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm phát hành.
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000đ/cổ phiếu
- Hạn chế chuyển nhượng: Không
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 6.918.756 cổ phiếu
- Giá chào bán: 10.000đ/cổ phiếu
- Số tiền vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 69.187.560.000 đồng
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 5 : 1
 Căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phần tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu thưởng. Số lượng cổ phiếu thưởng được nhận được tính theo công thức: Số cổ phiếu thưởng = Số quyền mua : 5 x 1. Cổ phiếu phát hành phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
- Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu thưởng, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 188 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ nhận số cổ phiếu mới tương ứng là $188 : 5 \times 1 = 37,6$ cổ phần. Số lượng cổ phần của cổ đông A nhận được mua sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 37 cổ phần.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có): Cổ phiếu phát hành phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được hủy bỏ, coi như không được phát hành.
- Nguồn thực hiện phát hành cổ phiếu thưởng: Thặng dư vốn cổ phần, nguồn LNST chưa phân phối.

3.2.3. Phân tích pha loãng giá và EPS

a. Pha loãng giá cổ phiếu

Trong đợt phát hành này, Công ty chào bán 8.648.446 cổ phiếu cho cổ đông hiện

hữu và phát hành thêm 6.918.756 cổ phiếu thưởng. Số cổ phiếu lưu hành của Công ty sau khi thực hiện chào bán và phát hành cổ phiếu thưởng sẽ tăng thêm 45,00% so với số cổ phiếu lưu hành hiện tại, vì vậy giá cổ phiếu sẽ được thị trường điều chỉnh. Giả sử cổ phiếu phát hành thêm được chào bán với giá 10.000 đồng, giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

Giá tham chiếu điều chỉnh = {[Slg CP lưu hành (*) giá thị trường] (+) [Slg CP chào bán cho CĐHH (*) giá chào bán] (+)[Slg CP thưởng (*) 0]} / {Slg CP lưu hành (+) Slg CP chào bán cho CĐHH (+) Slg CP thưởng}(1)

Giá cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường là 12.000 đồng/cổ phiếu, giá cổ phiếu sau khi pha loãng tính theo công thức:

Giá cổ phiếu sau khi điều chỉnh giá = {34.596.684*12.000 + 8.648.446*10.000 + 6.918.756*0} / {34.596.684+8.648.446+6.918.756} = 10.000 đồng/cổ phiếu

Như vậy, việc phát hành thêm lượng cổ phiếu như trên sẽ làm pha loãng Giá trị cổ phiếu của Công ty

b. Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu(EPS)

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng (=) Lợi nhuận sau thuế /Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân.

Như vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu.

3.2.4. Ý kiến đề xuất phê duyệt

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 thông qua:

- Phê duyệt chủ trương thay đổi phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với các nội dung trên.
- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện những công việc sau đây:
 - ✓ Lựa chọn thời điểm thực hiện thích hợp và xây dựng phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
 - ✓ Xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết và thay đổi phương án sử dụng vốn trong trường hợp cần thiết. HĐQT sẽ công bố thông tin và Báo cáo UBCKNN và Đại hội đồng cổ đông gần nhất việc thay đổi mục đích sử dụng vốn theo đúng quy định pháp luật.
 - ✓ Thực hiện các công việc cần thiết để hoàn thành hồ sơ và các công việc khác có liên quan theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thẩm định hồ sơ phát hành cổ phiếu;
 - ✓ Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty tương ứng với kết quả phát hành tăng vốn điều lệ;

- ✓ Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh. Các vấn đề có liên quan khác phù hợp với Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật.

4. Tờ trình 04/2017/HĐQT – ĐHĐCĐBT của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2017 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án 69 Vũ Trọng Phụng, Hà nội:

4.1. Lý do điều chỉnh:

- Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2016/NQ-ĐHĐCĐBT về việc phê duyệt Tổng mức đầu tư dự án 69 Vũ Trọng Phụng Hà Nội đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29/03/2016 là 1.327.980.862.000 đồng. Tổng mức đầu tư này được lập trên cơ sở dự án được đầu tư với phân khúc sản phẩm căn hộ chất lượng trung bình.
- Để xây dựng và khẳng định thương hiệu của Công ty với sản phẩm Rivera Park, dự án của công ty đã được đầu tư nâng cấp lên sản phẩm căn hộ cao cấp. Vì vậy, Tổng mức đầu tư tăng cao hơn so với Tổng mức đầu tư cũ đã được phê duyệt.

4.2. Đề xuất điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng – Hà Nội:

4.2.1. Tổng mức đầu tư của dự án đã được phê duyệt: 1.327.980.862.000 đồng

4.2.2. Tổng mức đầu tư của dự án điều chỉnh tăng là: 1.654.846.237.000 đồng (Tỷ lệ tăng 24,6% tương đương 326.865.375.000đ). Trong đó:

Tổng Giá trị xây dựng	963.599.756.000 đ
Chi phí thiết bị	242.062.626.000 đ
Chi phí quản lý dự án	12.333.926.000 đ
Chi phí sử dụng đất, bồi thường, tái định cư	217.514.063.000 đ
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	32.536.123.000 đ
Chi phí khác	77.070.690.000 đ
Chi phí lãi vay	70.000.000.000 đ
Chi phí dự phòng	39.729.053.000 đ

5. Tờ trình 05/2017/HĐQT – ĐHĐCĐBT của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2017 về việc điều chỉnh, sửa đổi điều lệ công ty:

- Để phù hợp với Điều lệ mẫu tại Phụ lục số 01 Thông tư 95/2017/TT-BTC hướng dẫn Công ty đại chúng để xây dựng Điều lệ công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 6 tháng 6 năm 2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị

công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và quy định pháp luật hiện hành. *Chi tiết theo dự thảo đính kèm.*

- Bản Điều lệ sửa đổi kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị ký từng trang thông qua ban hành và có hiệu lực từ ngày 06/11/2017 và thay thế bản Điều lệ hiện hành được thông qua vào tháng 4 năm 2017;

II. ĐẠI HỘI THẢO LUẬN

Thảo luận về các nội dung Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2017:

* Tại sao Công ty đề xuất điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư dự án 69 Vũ Trọng Phụng?
Trả lời: Việc Công ty điều chỉnh chất lượng sản phẩm của dự án làm tăng tổng mức đầu tư. Do mức tăng tổng mức đầu tư vượt quá 15% so với tổng mức đầu tư đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt vì vậy HĐQT kính trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2017 thông qua việc phê duyệt tổng mức đầu tư điều chỉnh của dự án.

* Theo báo cáo tài chính của Công ty Quý III/2017 thì nguồn thặng dư vốn và lợi nhuận chưa phân phối không đủ để chia cổ tức bằng nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20% Vốn Điều lệ?

Trả lời: Công ty đã kiểm tra và tham vấn đơn vị kiểm toán, nguồn từ thặng dư vốn và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đủ để chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% Vốn Điều lệ (Số liệu trong báo cáo tài chính Quý III chưa bao gồm khoản 5% cổ tức bằng tiền mặt dự kiến đã được hạch toán trên tài khoản nợ phải trả) .

* Theo tờ trình tăng vốn cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000đ/cổ phiếu, Hội đồng quản trị tính toán như thế nào để đảm bảo thành công trong việc tăng vốn vì có nhiều Công ty phát hành với giá 10.000đ/cổ phiếu không thành công?

Trả lời: Việc phát hành cổ phiếu để thành công ngoài việc phụ thuộc vào thị giá hiện tại, còn phụ thuộc vào kỳ vọng giá tương lai. Sau khi thực hiện bàn giao dự án Rivera Park Sai Gon cho cư dân, Công ty sẽ thực hiện hạch toán doanh thu và lợi nhuận của dự án vào kết quả SXKD trong Quý IV/năm 2017. Tôi hy vọng kết quả này sẽ tác động tích cực đến giá cổ phiếu trong thời gian tới.

* Tại sao Công ty lại huỷ phương án phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư?

Trả lời: Do việc bàn giao căn hộ của dự án Thành Thái chậm hơn dự kiến nên lợi nhuận của dự án Thành Thái chưa được hạch toán trong Quý III. Điều này ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh Quý III cũng như giá cổ phiếu của Công ty. Vì vậy việc phát hành riêng lẻ trong thời gian này là chưa thuận lợi.

III. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA NỘI DUNG ĐẠI HỘI

Đại hội tiến hành thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị bằng phương thức bỏ phiếu biểu quyết.

IV. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT THÔNG QUA NỘI DUNG ĐẠI HỘI:

Đại hội đã nghe Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh – Trưởng Ban kiểm phiếu đọc kết quả kiểm phiếu như sau:

A. TỔNG HỢP SỐ LIỆU BIỂU QUYẾT TRỰC TIẾP TẠI ĐẠI HỘI

1/ Thông qua nhân sự Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu của Đại hội

- Số phiếu đồng ý 145 phiếu, đại diện cho 28.157.805 cổ phần tương đương 100% cổ phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

2/ Thông qua Quy chế đại hội

- Số phiếu đồng ý 145 phiếu, đại diện cho 28.157.805 cổ phần tương đương 100% cổ phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

3/ Thông qua Chương trình Đại hội

- Số phiếu đồng ý 145 phiếu, đại diện cho 28.157.805 cổ phần tương đương 100% cổ phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

B. TỔNG HỢP SỐ LIỆU PHIẾU BIỂU QUYẾT THÔNG QUA BỎ PHIẾU KÍN

Vấn đề 1: Thông qua Tờ trình số 01/2017/HĐQT - ĐHĐCĐBT của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 về việc hủy phương án trả cổ tức bằng tiền mặt thay bằng phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

- Số phiếu đồng ý 147 phiếu, đại diện cho 28.144.560 cổ phần tương đương 99,74% cổ phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 2: Thông qua Tờ trình 02/2017/HĐQT – ĐHĐCĐBT của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường bất thường 2017 về việc hủy phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư.

- Số phiếu đồng ý 149 phiếu, đại diện cho 28.216,013 cổ phần tương đương 99,99% cổ phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 3: Thông qua Tờ trình 03/2017/HĐQT - ĐHĐCĐBT của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường bất thường 2017 về việc thay đổi phương án phát hành cổ phiếu

- Số phiếu đồng ý 148 phiếu, đại diện cho 28.205.153 cổ phần tương đương 99,95% cổ phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 4: Thông qua Tờ trình 04/2017/HĐQT – ĐHĐCĐBT của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2017 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án 69 Vũ Trọng Phụng, Hà nội

- Số phiếu đồng ý 148 phiếu, đại diện cho 28.138.700 cổ phần tương đương 99,72% cổ phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

Vấn đề 5: Tờ trình 05/2017/HĐQT – ĐHĐCĐBT của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2017 về việc điều chỉnh, sửa đổi điều lệ công ty

- Số phiếu đồng ý 148 phiếu, đại diện cho 28.918.153 cổ phần tương đương 99,93% cổ phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

Như vậy, theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty các vấn đề trên đã được thông qua.

Đại hội đã nghe bà Đinh Thị Nga –Ban Thư ký Đại hội đọc Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017

C. KẾT LUẬN:

Biên bản này được Ban thư ký Đại hội ghi lại đầy đủ, trung thực, đọc lại trước Đại hội và được các cổ đông tham dự Đại hội nhất trí thông qua và được lập thành 05 bản.

Đại hội kết thúc vào hồi 10 giờ 30 phút cùng ngày.

**Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Long Giang**

BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI

CHỦ TOẠ ĐẠI HỘI



Bà Nguyễn Thị Thanh Hà



Lê Hà Giang



Bà Đinh Thị Nga



Ông Nguyễn Văn Diễn