



CTCP ỚNG THÉP VIỆT ĐỨC

Số: 01/2024/BB-ĐHĐCĐ- VGS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

Vĩnh Phúc, ngày 06 tháng 4 năm 2024

## BIÊN BẢN

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ỚNG THÉP VIỆT ĐỨC VG PIPE

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE.

Hôm nay, ngày 06 tháng 4 năm 2024, Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE tiến hành tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024.

1. **Thời gian:** Vào hồi 9 giờ 00 phút, ngày 06 tháng 04 năm 2024
2. **Địa điểm:** Hội trường Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE tại KCN Bình Xuyên, Huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc.
3. **Thành phần và tỷ lệ tham dự:**  
Toàn bộ cổ đông có mặt và ủy quyền có đủ tư cách đến tham dự đại hội đại diện cho: 34.743.697 cổ phần/ 53.269.670 cổ phần đã phát hành của Công ty đạt 65,22%. Cùng toàn thể thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty.
4. **Thông qua đoàn chủ tịch, thư ký, ban kiểm phiếu và cách thức biểu quyết.**  
Đại hội đã thống nhất thông qua danh sách: đoàn Chủ tịch; Ban thư ký; Ban kiểm phiếu như sau:

#### 4.1. Đoàn chủ tịch:

- |                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| - Ông Lê Minh Hải      | - Chủ tịch HĐQT Công ty      |
| - Ông Nguyễn Hữu Thế   | - Ủy viên HĐQT/Tổng giám đốc |
| - Ông Nguyễn Trọng Đắc | - Ủy viên HĐQT Công ty       |

#### 4.2. Ban Thư ký:

- |                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| - Ông Nguyễn Hữu Nghĩa    | - Cán bộ Công ty  |
| - Bà Nguyễn Thị Thùy Dung | - Cán bộ Công ty. |

#### 4.3. Ban kiểm phiếu biểu quyết

- |                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| - Ông Ngô Vi Anh Tú  | - Trưởng BKS/Trưởng Ban.      |
| - Bà Nguyễn Thị Thúy | - Cán bộ Công ty, thành viên. |
| - Bà Nguyễn Thị Hoa  | - Cán bộ Công ty, thành viên  |
| - Bà Ngô Anh Trâm    | - Cán bộ Công ty, thành viên  |
| - Bà Hồ Thị Thu Hiền | - Cán bộ Công ty, thành viên  |

**5. Thông qua Chương trình và Quy chế đại hội**

Đại hội đã thông qua Chương trình và Quy chế đại hội với tỷ lệ 100% cổ phần có quyền biểu quyết của Đại hội.

**6. Cách thức lấy ý kiến cổ đông thông qua các Tờ trình của HĐQT và Ban KS Công ty.**

- Các tờ trình xin ý kiến cổ đông để thông qua trong đại hội này sẽ lấy theo hình thức bỏ phiếu kín. Phiếu biểu quyết đã được gửi tới toàn thể Quý Cổ đông Công ty trong file tài liệu đính kèm khi cổ đông đến dự đại hội.
- Ban kiểm phiếu sau khi thu đủ phiếu đã biểu quyết của cổ đông, sẽ được kiểm tra tại phòng riêng có sự chứng kiến của Ban Kiểm soát. Sau khi kiểm phiếu xong, trưởng Ban kiểm phiếu sẽ thông qua công khai trước đại hội. Toàn bộ phiếu biểu quyết của cổ đông sau khi kiểm tra xong sẽ được cho vào phong bì đóng kín có chữa ký của Ban kiểm phiếu để bàn giao lại cho Ban tổ chức.

**7. Đại hội đồng cổ đông đã được nghe các Báo cáo:**

- Báo cáo Ban Tổng giám đốc về Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024;
- Báo cáo hoạt động quản trị của HĐQT năm 2023 và Kế hoạch năm 2024;
- Báo cáo hoạt động Ban kiểm soát năm 2023 và Phương hướng hoạt động năm 2024.

**8. Đại hội nghe trình bày các Tờ trình, câu hỏi thảo luận & nghe Hội đồng quản trị giải đáp các câu hỏi của cổ đông**

Tại đại hội các cổ đông đã đưa ra những câu hỏi cần giải đáp và tất cả các câu hỏi, thắc mắc của cổ đông đã được Đoàn Chủ tịch và Ban lãnh đạo Công ty giải đáp rõ ràng.

**9. Kết quả thông qua nội dung các tờ trình**

**9.1. Thông qua báo cáo quyết toán tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty mẹ và Hợp nhất (theo tờ trình số 01/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS ngày 06/4/2024). Cụ thể như sau:**

➤ **Bảng cân đối kế toán (đã được kiểm toán):**

Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ	Hợp nhất
<b>1. Tổng tài sản</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>1.793,7</b>	<b>2.447,3</b>
1.1. Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	808,9	1.480,4
1.2. Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	984,8	966,9
<b>2. Tổng Nguồn vốn</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>1.793,7</b>	<b>2.447,3</b>
2.1. Nợ phải trả	Tỷ đồng	980,5	1.465,9
2.2. Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	813,2	981,4

➤ **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (đã được kiểm toán):**

- Tổng doanh thu: Công ty mẹ đạt 4.526,9 tỷ đồng; Hợp nhất đạt 7.567,8 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: Công ty mẹ đạt 141,6 tỷ đồng; Hợp nhất đạt 72,3 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: Công ty mẹ đạt 131,8 tỷ đồng; Hợp nhất đạt 58,1 tỷ đồng.

Chi tiết BCTC tại ngày 31/12/2023 được Công ty đăng tải trên website: [vgpipe.com.vn](http://vgpipe.com.vn)



Tỷ lệ đồng ý là: 100%

9.2. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2023 và Kế hoạch năm 2024 (theo tờ trình số 02/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS ngày 06/4/2024). Cụ thể như sau:

➤ Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2023:

TT	Diễn giải	Tỷ lệ (%)	Số tiền (đồng)
1.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2023		38.943.801.322
2.	Trích lập Quỹ khen thưởng	3	1.168.314.040
3.	Trích lập Quỹ phúc lợi	1	389.438.013
4.	Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	5	1.947.190.066

➤ Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2024:

TT	CHỈ TIÊU	ĐVT	CÔNG TY MẸ	HỢP NHẤT
1	Doanh thu	tỷ đồng	4.300	7.100
2	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	40	70
3	Thuế TNDN	tỷ đồng	8	14
4	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	32	56

➤ Thông qua việc trích lập các quỹ dự kiến năm 2024 từ lợi nhuận sau thuế:

TT	Tên quỹ	Tỷ lệ trích lập
1.	Quỹ khen thưởng	Không quá 5% LNST
2.	Quỹ phúc lợi	Không quá 5% LNST
3.	Quỹ đầu tư phát triển	Không quá 10% LNST

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty: Quyết định thời điểm thực hiện phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2023 phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tỷ lệ đồng ý là: 100%

9.3. Thông qua quyết toán thù lao HĐQT, BKS năm 2023 và Kế hoạch thù lao của HĐQT và BKS năm 2024 (theo Tờ trình số 03/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS ngày 06/4/2024). Cụ thể như sau:

➤ Quyết toán thù lao của HĐQT và BKS năm 2023

- ✓ Thù lao của HĐQT và BKS đã thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 là: 3% lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, tương đương với 3.953.983.240 đồng.
- ✓ Thực hiện chi trả thù lao cho HĐQT và BKS trong năm 2023 là: 456.000.000đồng.
- ✓ Như vậy mức thù lao thực tế chi trả cho HĐQT và BKS năm 2023 đạt 11,5% kế hoạch.

➤ Kế hoạch thù lao của HĐQT và BKS năm 2024

- ✓ Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát với mức chi tối đa không vượt quá 3% lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

- ✓ Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định hình thức và mức thù lao cụ thể của thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát dựa trên chức năng, nhiệm vụ của từng công việc để phân phối cho phù hợp.

Tỷ lệ đồng ý là: 100%

**9.4. Thông qua Phương án Chia cổ tức năm 2023 (theo Tờ trình số 04/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS ngày 06/4/2024). Cụ thể như sau:**

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành : 53.269.670 cổ phần
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng
- Tỷ lệ chia cổ tức năm 2023 : 5%/Mệnh giá cổ phiếu
- Hình thức chia cổ tức : Bằng cổ phiếu
- Nguồn chi trả cổ tức : Từ lợi nhuận sau thuế năm 2023
- Thời gian dự kiến chia cổ tức : Từ Quý II đến Quý IV năm 2024.

Tỷ lệ đồng ý là: 99,8%

**9.5. Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2023 (theo Tờ trình số 05/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS ngày 06/4/2024). Cụ thể như sau:**

➤ **Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2023**

- ✓ Tên cổ phiếu: CÔNG TY CỔ PHẦN ÓNG THÉP VIỆT- ĐỨC VG PIPE
- ✓ Mã cổ phiếu: VGS
- ✓ Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- ✓ Vốn điều lệ: 532.696.700.000 đồng (Năm trăm ba mươi hai tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, bảy trăm ngàn đồng chẵn./.)
- ✓ Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười ngàn đồng trên một cổ phiếu)
- ✓ Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 53.269.670 cổ phiếu (Năm mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi chín ngàn, sáu trăm bảy mươi cổ phiếu)
- ✓ Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu (Không cổ phiếu)
- ✓ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 53.269.670 cổ phiếu (Năm mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi chín ngàn, sáu trăm bảy mươi cổ phiếu).
- ✓ Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 2.663.484 cổ phiếu (Hai triệu, sáu trăm sáu mươi ba ngàn, bốn trăm tám mươi bốn cổ phiếu)
- ✓ Giá phát hành: 10.000VNĐ/cổ phiếu (Mười ngàn đồng trên một cổ phiếu)
- ✓ Tổng giá trị cổ phiếu phát hành: 26.634.840.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ, sáu trăm ba mươi tư triệu, tám trăm bốn mươi ngàn đồng)
- ✓ Đối tượng phát hành: Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu
- ✓ Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông: 100:5 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 5 cổ phiếu mới phát hành thêm)
- ✓ Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông
- ✓ Nguồn vốn thực hiện phát hành: Từ nguồn lợi nhuận sau thuế tại ngày 31/12/2023 theo báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.
- ✓ Nguyên tắc làm tròn và Xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành sẽ làm tròn xuống hàng đơn vị, phần số lẻ thập phân (nếu có) phát sinh sẽ được hủy bỏ.  
Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 543 cổ phiếu, với tỉ lệ thực hiện quyền là 100:5 thì số cổ phần mà cổ đông A nhận được là  $543/100 \times 5 = 27,15$  cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn trên



số cổ phần mới của cổ đông A được nhận là 27 cổ phần. Số cổ phần lẻ 0,15 sẽ được hủy bỏ

- ✓ Quy định về hạn chế chuyển nhượng: Không hạn chế chuyển nhượng
- ✓ Thời gian dự kiến phát hành: Sau khi được sự chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đồng ý; dự kiến từ Quý II đến Quý IV năm 2024
- ✓ Phương thức phân phối:
  - Đối với Chứng khoán lưu ký: Người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ tức bằng cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi người sở hữu chứng khoán mở tài khoản lưu ký chứng khoán.
  - Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ tức bằng cổ phiếu tại Trụ sở Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE, Khu công nghiệp Bình Xuyên, Thị trấn Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc

➤ **Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ trên Điều lệ Công ty và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc sau khi có chấp thuận Báo cáo kết quả phát hành lên UBCKNN.**

➤ **Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty**

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện các công việc liên quan tới việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 như sau:

- ✓ Quyết định sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh và quy định chi tiết nội dung phương án phát hành cổ phiếu nêu trên và/hoặc sửa đổi, bổ sung, thay đổi phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- ✓ Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng, hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung (nếu có) hồ sơ phát hành cổ phiếu để nộp cho Cơ quan có thẩm quyền;
- ✓ Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, các mốc thời gian khác liên quan đến việc triển khai việc phát hành thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông theo quy định;
- ✓ Thực hiện sửa đổi, bổ sung có điều khoản có liên quan trong Điều lệ Công ty để ghi nhận phần Vốn điều lệ mới tăng thêm sau khi hoàn tất đợt phát hành;
- ✓ Thông qua việc tăng vốn điều lệ và triển khai các công việc, thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi Vốn điều lệ trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần thực tế phát hành sau khi hoàn thành đợt phát hành;
- ✓ Tiến hành các thủ tục liên quan với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước; Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC); Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc
- ✓ Quyết định các vấn đề phát sinh khác có liên quan đến quá trình triển khai việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông Công ty theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tỷ lệ đồng ý là: 99,81%

9.6. **Thông qua quy chế phân quyền đầu tư dự án bất động sản để đáp ứng tình hình hoạt động quản trị, kinh doanh và đầu tư thực tế của Công ty (Theo Tờ trình số 06/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS ngày 06/4/2024). Cụ thể như sau:**

➤ **Sự cần thiết ban hành Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản:**

Theo quy định tại Điều lệ Công ty hiện hành, phần lớn nội dung về thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc hiện được xây dựng dựa trên các nguyên tắc chung quy định tại Luật Chứng khoán 2019 và Luật Doanh nghiệp 2020.

126  
ÔNG  
Ổ PH  
NG T  
ỆT-  
VG F  
UYỀN



Thực tế, trong quá trình triển khai hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty, nếu chỉ quy định thẩm quyền của các cơ quan trong Công ty trên cơ sở các nguyên tắc chung sẽ không thể bao quát được hết toàn bộ các công việc phát sinh do đặc thù của từng ngành nghề kinh doanh, cũng như từng dự án đầu tư của Công ty. Quá trình triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City tại huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc đã và đang phát sinh các hạng mục công việc hiện chưa thể xác định rõ thẩm quyền phê duyệt, bao gồm nhưng không giới hạn ở: phê duyệt các loại báo cáo nghiên cứu khả thi, bản vẽ thiết kế, thành lập đơn vị hỗ trợ dự án và bổ nhiệm các chức danh tương ứng, lựa chọn và ký hợp đồng với các đơn vị nhà thầu, v.v. do chưa có quy định cụ thể tại Điều lệ và các quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Việc thiếu căn cứ để triển khai tiềm ẩn nguy cơ xác định sai chủ thể có thẩm quyền phê duyệt, ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông trong Công ty.

Bên cạnh những nội dung chưa được quy định cụ thể về thẩm quyền tại Điều lệ Công ty, trong quá trình triển khai các thủ tục đầu tư Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City hiện có nhiều hạng mục công việc, giao dịch phát sinh thường xuyên nhưng theo quy định tại Điều lệ đều phải được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Tuy nhiên, thực tiễn tại các dự án đầu tư bất động sản đòi hỏi việc ra quyết định về đầu tư, xây dựng và giao dịch với các nhà thầu và đối tác khác tại dự án cần được thực hiện một cách gấp rút, nhanh chóng để đáp ứng tiến độ đã được phê duyệt. Trong khi đó, quá trình chuẩn bị và tổ chức cuộc họp Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông của Công ty cần thời gian dài để ban hành được nghị quyết phê duyệt. Việc trình Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị phê duyệt trong những tình huống này sẽ không thể đáp ứng yêu cầu về mặt thời gian và có thể ảnh hưởng đến tiến độ mà Công ty đã cam kết với cơ quan nhà nước và/hoặc các đối tác. Để giải quyết vấn đề này, cần xây dựng một phương án phân quyền cho các cá nhân giữ chức vụ quản lý quyết định các vấn đề phát sinh thường xuyên để đảm bảo tính linh hoạt, chủ động trong việc điều phối hoạt động đầu tư Dự án.

Thông thường, việc trao quyền giữa các cơ quan trong nội bộ doanh nghiệp thường được thực hiện thông qua cơ chế ủy quyền theo pháp luật dân sự. Tuy nhiên, qua rà soát và đánh giá các văn bản hướng dẫn của Ủy ban chứng khoán nhà nước cho các công ty đại chúng trong những năm gần đây, Ủy ban chứng khoán nhà nước đã bày tỏ quan điểm không ủng hộ việc áp dụng phương thức ủy quyền để trao thẩm quyền đã quy định tại Điều lệ từ cơ quan này cho cơ quan khác. Do đó, để tạo nền tảng cho một hệ thống phân quyền khoa học, đáp ứng nhu cầu nội bộ của doanh nghiệp và đảm bảo sự phù hợp với quan điểm của các cơ quan nhà nước, HĐQT kính đề nghị ĐHQĐĐ xem xét phê duyệt việc phân chia thẩm quyền trong Công ty cho các cơ quan điều hành trong hoạt động đầu tư dự án bất động sản thông qua việc ban hành Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản để phân chia thẩm quyền trong Công ty cho các cơ quan điều hành.

Ngoài việc tăng cường tính linh hoạt trong quá trình triển khai Dự án, cơ chế phân quyền còn giúp nâng cao trách nhiệm và phát huy tối đa tính chủ động của các cơ quan, chức danh điều hành trong doanh nghiệp. Việc phân chia quyền lực cho các cơ quan/chức danh trong công ty tạo ra một hệ thống phân quyền khoa học, thống nhất để thực hiện hoạt động đầu tư bất động sản, đặc biệt là trong bối cảnh công ty đang mở rộng quy mô sang các lĩnh vực tiềm năng ngoài sản xuất thép. Dưới góc độ chuyên môn, khi trao quyền cho một số cơ quan, chức vụ có kinh nghiệm trong việc triển khai các dự án bất động sản còn giúp hạn chế rủi ro cho các cơ quan cấp trên khi xem xét và đưa ra quyết định.

➤ **Nội dung của Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản**

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn việc ban hành Quy chế



phân quyền đầu tư Dự án bất động sản như dưới đây:

- ✓ Tên Quy chế: Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản
- ✓ Nội dung Quy chế:

Trên cơ sở các nguyên tắc tại Điều lệ, Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản xây dựng cơ chế phân quyền cụ thể trong quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư, triển khai thi công xây dựng, kinh doanh khai thác và quyết toán các Dự án Bất động sản cho các cơ quan và/hoặc chức danh trong Công ty bao gồm:

- (1) Đại hội đồng cổ đông;
- (2) Hội đồng quản trị;
- (3) Chủ tịch Hội đồng quản trị; và
- (4) Tổng giám đốc.

(Chi tiết dự thảo Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản được đính kèm Tờ trình).

➤ **Giao và ủy quyền cho HĐQT công ty quyết định:**

- ✓ Các vấn đề có liên quan khi thực hiện việc ban hành Quy chế phân cấp đầu tư dự án bất động sản tại Mục 2 nêu trên kể cả việc bổ sung, làm rõ và tiếp tục chủ động tu chỉnh các nội dung, điều chỉnh thứ tự các Điều, khoản, điểm cho phù hợp với các quy định của pháp luật và tình hình thực tế giữa hai kỳ họp Đại hội đồng cổ đông, các ngữ nghĩa về câu chữ, chính tả trong Quy chế.
- ✓ Thực hiện sửa đổi, bổ sung các quy định nội bộ khác có liên quan cho phù hợp với Điều lệ và Quy chế phân cấp đầu tư dự án bất động sản.

Tỷ lệ đồng ý là: 100%

**9.7. Thông qua phương án sửa đổi, bổ sung điều lệ (theo Tờ trình số 07/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS ngày 06/4/2023). Cụ thể như sau:**

- Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty với các điều khoản chi tiết như bản kèm theo tờ trình này.
- Giao và ủy quyền cho HĐQT công ty quyết định:
  - ✓ Các vấn đề có liên quan khi thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty tại Mục 1 nêu trên kể cả việc bổ sung, làm rõ và tiếp tục chủ động tu chỉnh các nội dung, điều chỉnh thứ tự các Điều, khoản, điểm cho phù hợp với các quy định của pháp luật và tình hình thực tế giữa hai kỳ họp Đại hội đồng cổ đông, các ngữ nghĩa về câu chữ, chính tả trong điều lệ cho phù hợp.
  - ✓ Các vấn đề có liên quan trong việc thực hiện báo cáo, đăng ký với cơ quan có liên quan về việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh các nội dung trên Điều lệ tại Mục 1 và 2 (i) nêu trên.
  - ✓ Thực hiện sửa đổi, bổ sung các quy định nội bộ khác có liên quan cho phù hợp với Điều lệ mới.
- Giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức rà soát, hoàn thiện và ký ban hành Điều lệ mới của Công ty.

Tỷ lệ đồng ý là: 100%

**9.8. Thông qua phương án điều chỉnh Dự án KĐT Việt Đức Legend City – Nguồn vốn tham gia đầu tư Dự án và một số vấn đề liên quan đến dự án trong quá trình triển khai (Theo Tờ trình số 08/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS ngày 06/4/2024). Cụ thể như sau:**

Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Ống thép Việt - Đức VGPIPE làm chủ đầu tư dự án tại Quyết định số

70s  
GY  
IN  
TÉP  
ĐỨC  
PE  
VĨNH

2204/QĐ-UBND ngày 10/8/2010; Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 29/9/2011 cho phép đầu tư dự án Khu đô thị Vietduc Legend City; Văn bản số 2902/UBND-CN3 ngày 21/04/2020. Dự án có quy mô diện tích là 620.798m<sup>2</sup> tại nút giao thông đường trục chính đô thị mới Mê Linh với Quốc lộ 2A, thị trấn Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

➤ **Tình hình triển khai thực hiện Dự án đến tại thời điểm hiện nay**

- ✓ Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án trong thời gian qua là tập trung bồi thường, giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 và chuẩn bị đầu tư hạ tầng giai đoạn 1.
- ✓ Dự án đã được giao 2 đợt với diện tích là 214.481,4m<sup>2</sup> tại Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 26/10/2021 và 1829/QĐ-UBND ngày 22/7/2020; 341/QĐ-UBND ngày 23/02/2024. Tiền sử dụng đất đã nộp: 560,38 tỷ đồng của 2 đợt giao đất. Và đã được UBND tỉnh quyết định điều chỉnh giao đất theo quy hoạch 1/500.
- ✓ Dự án đã được phê duyệt ĐTM tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 29/12/2019; Phê duyệt PCCC tại Quyết định số 142/PC ngày 21/7/2020; chấp thuận điều chỉnh thiết kế nhà ở tại văn bản số 8408/UBND-CN3 ngày 24/9/2021.
- ✓ Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 31/05/2023.
- ✓ Dự án đã được Bộ Xây dựng thẩm định BCNCKT ĐTXD hạng mục: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn dự án, công trình nhà ở thấp tầng (giai đoạn 1), công trình nhà ở xã hội cao tầng (giai đoạn 1) và Trạm xử lý nước thải số 2 theo Văn bản số 234/HĐXD-QLKT ngày 22/09/2023.
- ✓ Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án theo Quyết định số 3501/QĐ-BTNMT ngày 27/11/2023.
- ✓ Dự án đã được Cục Cảnh sát PCCC và Cứu nạn cứu hộ Bộ Công An thẩm duyệt thiết kế Phòng cháy và chữa cháy đối với Hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn 1 gồm: Đường giao thông phục vụ cho xe chữa cháy và Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà tại Giấy chứng nhận số 509/TD-PCCC ngày 06/02/2024.
- ✓ Hiện Ban QLDA phối hợp với các cơ quan hữu quan để hoàn thành bồi thường GPMB cho diện tích còn lại của Giai đoạn I và triển khai cho Giai đoạn II và hoàn tất các thủ tục cấp phép hạ tầng khu đô thị.

➤ **Các nội dung, lý do đề nghị điều chỉnh Dự án**

Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City đến nay cần phải điều chỉnh 03 nội dung gồm: Điều chỉnh Quy mô xây dựng của Dự án; Điều chỉnh Tổng vốn đầu tư Dự án và Điều chỉnh Tiến độ thực hiện dự án. Lý do cần điều chỉnh như sau:

❖ **Về Quy mô đầu tư của dự án**

- ✓ Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 620.798m<sup>2</sup>, được chia làm 2 giai đoạn: Giai đoạn 1, thực hiện trên diện tích: 275.159m<sup>2</sup>; Giai đoạn 2, thực hiện trên diện tích đất: 345.639m<sup>2</sup>
- ✓ Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:
  - Sản phẩm nhà ở: Nhà ở liền kề, biệt thự được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài; nhà ở chung cư thương mại, nhà ở chung cư xã hội được xây dựng hoàn thiện để chuyển nhượng cho khách hàng.
  - Sản phẩm hạ tầng xã hội: Khu thương mại dịch vụ, trường mầm non, trường liên cấp, cơ sở y tế: sẽ được hoàn thiện và cho thuê để kinh doanh; nhà văn hóa được xây dựng hoàn thiện và chuyển giao cho chính quyền địa phương.



- Sản phẩm hạ tầng kỹ thuật: được xây dựng hoàn thiện và chuyển giao cho đơn vị quản lý vận hành và chính quyền địa phương.
- ✓ Quy mô kiến trúc xây dựng:
- Giai đoạn 1, thực hiện diện tích: 275.159m<sup>2</sup>. Gồm các hạng mục công trình:
  - Nhà ở liền kề: Số lượng căn hộ 197 căn, Diện tích xây dựng 26.111,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 104.444,0m<sup>2</sup>, số tầng 5, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4 lần;
  - Nhà ở biệt thự: Số lượng căn hộ 201 căn, Diện tích xây dựng 54.270,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 101.016,2m<sup>2</sup>, số tầng 3, mật độ xây dựng 53-60%, hệ số sử dụng đất 1,59 lần;
  - Nhà Chung cư thương mại: Số lượng 02 tòa chung cư, Diện tích xây dựng 15.750,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 90.536,5m<sup>2</sup>, số tầng 20 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 8,0 lần;
  - Nhà Ở xã hội: Số lượng 04 tòa chung cư, Diện tích xây dựng 15.720,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 30.790,0m<sup>2</sup>, số tầng 9 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,6 lần;
  - Khu dịch vụ thương mại: Số lượng 05 tòa nhà, Diện tích xây dựng 18.652,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 55.956,0m<sup>2</sup>, số tầng 5 tầng, mật độ xây dựng 60%, hệ số sử dụng đất 3,0 lần;
  - Công trình công cộng: Diện tích xây dựng: 14.273m<sup>2</sup>, gồm: Nhà văn hóa (Diện tích xây dựng 2.903,5m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 2.322,80m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80lần), Trường mầm non 1 (Diện tích xây dựng 4.378,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 3.502,4m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80lần), Trường mầm non 2 (Diện tích xây dựng 3.276,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 2.620,8m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80lần), Cơ sở y tế (Diện tích xây dựng 3.715,5m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 4.458,6m<sup>2</sup>, số tầng 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,2lần).
  - Các hạng mục khác gồm: Đất cây xanh. TDTT là 14.969,0m<sup>2</sup>; Đất cây xanh, vườn hoa: 18.330 m<sup>2</sup>; Đất đường giao thông, đầu mối kỹ thuật: 87.424m<sup>2</sup>; Bãi đỗ xe: 9.660m<sup>2</sup>.
- Giai đoạn 2, thực hiện diện tích: 345.639m<sup>2</sup>. Gồm các hạng mục công trình:
  - Nhà ở liền kề: Số lượng căn hộ 185 căn, Diện tích xây dựng 26.353,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 106.140,0m<sup>2</sup>, số tầng 5, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4 lần;
  - Nhà ở biệt thự: Số lượng căn hộ 203 căn, Diện tích xây dựng 62.980,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 103.917,0m<sup>2</sup>, số tầng 3, mật độ xây dựng 55%, hệ số sử dụng đất 1,59 lần;
  - Nhà ở xã hội: Số lượng 06 tòa chung cư, Diện tích xây dựng 34.418,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 108.416,70m<sup>2</sup>, số tầng 9 tầng, mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 3,15 lần;
  - Khu dịch vụ thương mại: Số lượng 01 tòa nhà, Diện tích xây dựng 23.924,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 47.848,0m<sup>2</sup>, số tầng 5 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 2,0 lần;
  - Công trình công cộng: Diện tích xây dựng: 29.918,0 m<sup>2</sup>, gồm: Trường mầm non 3 (Diện tích xây dựng 3.644,m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 2.915,2m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80lần), Trường tiểu học (Diện tích

xây dựng 13.587,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 10.869,6m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80(lần), Trường trung học (Diện tích xây dựng 12.687,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 15.224,4m<sup>2</sup>, số tầng 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,2(lần).

- Các hạng mục khác gồm: Đất cây xanh. TDTT là 32.005,0 m<sup>2</sup>; Đất cây xanh, vườn hoa: 36.901,0 m<sup>2</sup>; Đất đường giao thông, đầu mối kỹ thuật: 98.585,0m<sup>2</sup>.

(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại các Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 09/05/2011, số 3156/QĐ-UBND ngày 20/12/2018; số 751/QĐ-UBND ngày 18/04/2022; số 1292/QĐ-UBND ngày 09/06/2023; số 1588/QĐ-UBND ngày 18/07/2023).

- ✓ Quy mô dân số: khoảng 8.640 người.

#### ❖ Về điều chỉnh Vốn đầu tư Dự án

Do thay đổi quy hoạch chi tiết 1/500, làm thay đổi quy mô xây dựng của dự án; đồng thời do thay đổi thời gian xây dựng, nên đơn giá xây dựng hiện nay tại Quyết định số 610/QĐ-BXD năm 2022 của Bộ Xây dựng đã tăng hơn nhiều so với đơn giá xây dựng năm 2011, nay điều chỉnh thành.

- ✓ Tổng vốn đầu tư: 6.269,013 tỷ VNĐ (Sáu ngàn, hai trăm sáu chín tỷ, không trăm mười ba triệu đồng) đã bao gồm thuế VAT, gồm: Chi phí GPMB – tái định cư, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, các công trình nhà ở, thương mại, công cộng, lãi vay trong thời gian xây dựng, vốn lưu động. Trong đó:
  - Vốn góp của nhà đầu tư: 1.148,6 tỷ VNĐ (Một ngàn, một trăm bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu đồng). Gồm: Vốn góp giai đoạn 1: 648,6 tỷ VNĐ, Vốn góp giai đoạn 2: 500,0 tỷ VNĐ.
  - Vốn góp huy động: 5.120,413 tỷ VNĐ (Năm ngàn, một trăm hai mươi tỷ, bốn trăm mười ba triệu đồng). Gồm: Vốn vay giai đoạn 1: 2.668.129 tỷ VNĐ, Vốn vay giai đoạn 2: 2.452,284 tỷ VNĐ.

#### ❖ Về điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án

- ✓ Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:
  - Vốn góp của nhà đầu tư: 1.148,6 tỷ VNĐ (Một ngàn, một trăm bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu đồng). Bao gồm: Vốn góp giai đoạn 1: 648,6 tỷ VNĐ, đã góp 382 tỷ VNĐ, tiếp tục góp 266,6 tỷ VNĐ đến Quý II năm 2023. Vốn góp giai đoạn 2: 500,0 tỷ VNĐ, góp đủ đến hết Quý IV/2026.
  - Vốn vay ngân hàng: 5.120,413 tỷ VNĐ (Năm ngàn, một trăm hai mươi tỷ, bốn trăm mười ba triệu đồng). Gồm: Vốn vay giai đoạn 1: 2.668.129 tỷ VNĐ thời gian vay đến hết năm 2026, Vốn vay giai đoạn 2: 2.452,284 tỷ VNĐ, thời gian vay từ Quý II/2023 đến Quý IV/2028.
- ✓ Tiến độ xây dựng cơ bản và phân kỳ đầu tư
  - Được chia làm 2 giai đoạn, cụ thể như sau:
    - Giai đoạn 1, thực hiện trên diện tích: 275.159 m<sup>2</sup>, tiến độ triển khai đến Quý I/2026.
    - Giai đoạn 2, thực hiện trên diện tích: 345.639 m<sup>2</sup>, tiến độ triển khai đến Quý IV/2028.

#### ❖ Về Bổ sung thời hạn hoạt động của dự án: đến ngày 29/9/2060.

##### ➤ Các nội dung xin ý kiến cổ đông thông qua cho Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City

Như phân tích ở trên, dự án Khu đô thị Việt Đức Legend city là dự án có tổng mức đầu tư và quy mô tương đối lớn. Mặt khác dự án cần triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình trên đất để đồng bộ cảnh quan, kiến trúc theo quy hoạch được duyệt. Vì vậy, để



chủ động triển khai đầu tư Dự án theo kế hoạch đã được phê duyệt, cũng như tạo sự chủ động trong quá trình triển khai, thu xếp nguồn vốn cũng như trong việc thực hiện bán hàng của Dự án.

**Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:**

- ✓ Đồng ý Phê duyệt điều chỉnh Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City với các nội dung đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 31/05/2023.
- ✓ Đồng ý sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu hiện có tại ngày 31/12/2023 để góp vốn đầu tư giai đoạn I và giai đoạn 2 của Dự án và dùng Lợi nhuận sau thuế từ các năm tiếp theo từ hoạt động sản xuất kinh doanh và từ hoạt động bán sản phẩm Giai đoạn 1 của Dự án để góp vốn đầu tư Giai đoạn II cho đảm bảo vốn tham gia theo quy định của Nhà nước. Trong trường hợp Lợi nhuận của Công ty không đáp ứng được thì sẽ đồng ý phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu hoặc phát hành chào bán ra công chúng để tăng vốn cho Công ty góp vốn vào Dự án.
- ✓ Các công việc, thủ tục và giao dịch thuộc các giai đoạn chuẩn bị đầu tư; tổ chức đầu tư xây dựng dự án; kinh doanh các sản phẩm hình thành từ Dự án, Hội đồng quản trị căn cứ vào Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản mà ĐHĐCĐ đã thông qua để chủ động tổ chức thực hiện.

Tỷ lệ đồng ý là: 99,8%

**9.9. Thông qua việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 (theo Tờ trình số 09/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS ngày 06/4/2024). Cụ thể như sau:**

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, cụ thể như sau:

➤ **Tiêu chí và danh sách lựa chọn**

- ✓ Là một trong số Công ty kiểm toán được UBCK chấp thuận kiểm toán Doanh nghiệp niêm yết.
- ✓ Là một trong những công ty kiểm toán hàng đầu, có uy tín về chất lượng kiểm toán, có nhiều kinh nghiệm kiểm toán báo cáo tài chính trong lĩnh vực bất động sản, dịch vụ.

➤ **Đề xuất**

Năm 2023, Ban Kiểm soát đã tiến hành lựa chọn Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023. Do đó, sau khi xem xét năng lực, kinh nghiệm cũng như sự phù hợp, Ban Kiểm soát xét thấy Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC là phù hợp nhất cho việc thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024. Vì vậy, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty:

- ✓ Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024 của Công ty cổ phần Ông thép Việt Đức – VG Pipe là Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC.
- ✓ Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị lựa chọn thời điểm, thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng kiểm toán với đơn vị kiểm toán được phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

Tỷ lệ đồng ý là: 100%

**9.10. Thông qua Nghị quyết Đại hội**

Nghị quyết đã được thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty CP ống thép Việt Đức VG PIPE, họp ngày 06 tháng 04 năm 2024.

Tỷ lệ đồng ý là: 100%

Biên bản có hiệu lực kể từ ngày 06 tháng 04 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty CP ống



thép Việt Đức VG PIPE có trách nhiệm tổ chức, lãnh đạo Công ty thực hiện các nội dung của bản Nghị quyết.

Biên bản được gửi cho tất cả các cổ đông của Công ty CP ống thép Việt Đức VGPIPE qua Website: [vgpipe.com.vn](http://vgpipe.com.vn).

Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty CP ống thép Việt Đức VG PIPE kết thúc vào lúc 11 giờ 15 phút cùng ngày.

**T.M BAN THƯ KÝ**



**Nguyễn Hữu Nghĩa**  
Trưởng ban Thư ký



**CHỦ TOA**

**Lê Minh Hải**  
Chủ tịch HĐQT Công ty