

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

Số: 32/CBTT-CT
No.: 32/CBTT-CT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF
VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Đồng nai, ngày 27 tháng 11 năm 2024
Dong nai, 27th November 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố
Hồ Chí Minh

To: Vietnam Exchange/Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị
IDICO.

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: UIC

- Địa chỉ/Address: Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiện, Huyện Nhơn
Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 02513.560614 Fax: 02513.560610

- E-mail: vanphong@udico.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 ngày 27/11/2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
27/11/2024, tại đường dẫn <http://www.udico.com.vn>. /This information was published on the
company's website on 27/11/2024, as in the link <http://www.udico.com.vn>.

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/We hereby certify that the
information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông
bất thường năm 2024 ngày 27/11/2024

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)



Nguyễn Mạnh Coai

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO NĂM 2024

- Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 25/4/2024;
- Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 25/4/2024;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO năm 2024 đã được Đại hội biểu quyết nhất trí thông qua, với số phiếu tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thống nhất thông qua các nội dung được trình bày tại Đại hội:

1. Thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư - Dự án: Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K - Phường Hóa An, TP. Biên Hòa, Đồng Nai theo Tờ trình số 10/TTr-HĐQT ngày 06/11/2024.

2. Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo Tờ trình số 11/TTr-HĐQT ngày 06/11/2024.

Điều 2. Điều khoản thi hành:

1. Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO giao Hội đồng quản trị triển khai, giám sát Ban điều hành thực hiện các nội dung của Nghị quyết này nhằm đảm bảo lợi ích của cổ đông, doanh nghiệp và phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Nghị quyết này gồm 02 trang, được lập và thông qua toàn văn tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27/11/2024./.

Nơi nhận: *vuft*

- Các cổ đông (Website Công ty);
- Sở GD&ĐT TP.HCM;
- HĐQT, UBKT, BGD;
- Lưu VPTH.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**



Đặng Việt Dũng

Đồng Nai, ngày 27 tháng 11 năm 2024

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO NĂM 2024

I. Tên doanh nghiệp:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

Mã chứng khoán: **UIC**.

Địa chỉ trụ sở chính: Đường số 4 KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Mã số doanh nghiệp: 3600486108, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, thay đổi lần thứ 8 ngày 22/12/2023.

II. Thời gian bắt đầu phiên họp:

Vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 27/11/2024.

III. Địa điểm:

Hội trường Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO - Đường số 4 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

IV. Thành phần tham dự:

- Thành viên Hội đồng quản trị.
- Thành viên Ủy ban Kiểm toán.
- Ban Giám đốc Công ty.
- Các khách mời tham dự Đại hội.
- Cổ đông và Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO (theo danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày đăng ký cuối cùng (ngày 28/10/2024) để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM cấp).

V. Điều kiện tiến hành Đại hội:

Ông Nguyễn Mạnh Toại - Trưởng ban Kiểm tra tư cách cổ đông, báo cáo Đại hội kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO:

- Tại thời điểm khai mạc Đại hội lúc 09 giờ 00 phút: Tham dự Đại hội có 10 Đại biểu (cổ đông, người đại diện theo ủy quyền)/544 cổ đông (theo danh



sách cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày đăng ký cuối cùng - ngày 28/10/2024, để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM cấp) đại diện cho 5.842.620 cổ phần, chiếm tỷ lệ 73,03% tổng số phiếu biểu quyết, đủ điều kiện để tiến hành Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 1 Điều 145 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Khoản 1 Điều 19 Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 25/4/2024.

VI. Cơ cấu nhân sự Đoàn Chủ tịch và các Tổ giúp việc tại Đại hội:

Cơ cấu nhân sự Đoàn Chủ tịch và các Tổ giúp việc tại Đại hội đã được Đại hội thông qua với tỷ lệ biểu quyết cụ thể như sau:

1. Thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch:

- Ông Đặng Việt Dũng - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội.
- Ông Nguyễn Hoàng Công - Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty.

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết, 100% cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành nhất trí thông qua nhân sự Đoàn Chủ tịch.

2. Chủ tọa giới thiệu Ban Thư ký:

- Bà Mai Thị Nguyệt.
- Bà Nguyễn Huyền Lương.

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết, 100% cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành nhất trí thông qua nhân sự Ban Thư ký.

3. Chủ tọa giới thiệu Ban kiểm phiếu biểu quyết:

- Ông Nguyễn Công Toán - Trưởng phòng KTKH - Trưởng Ban.
- Ông Nguyễn Mạnh Toại - Kế toán trưởng - Thành viên.
- Bà Trần Thị Nga - Thành viên.

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết, 100% cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành nhất trí thông qua nhân sự Ban Kiểm phiếu.

VII. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và ý kiến phát biểu tại cuộc họp:

1. Thông qua Chương trình Đại hội:

Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết với Số cổ phần tán thành: 5.842.620 cổ phần, tương đương 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội, nhất trí thông qua Chương trình Đại hội, gồm:

Thông qua các Tờ trình:

- Tờ trình về việc điều chỉnh dự án đầu tư - Dự án: Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K - Phường Hóa An, TP.Biên Hòa, Đồng Nai.
- Tờ trình về việc Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP").

2. Thông qua Quy chế làm việc:

Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết với Số cổ phần tán thành: 5.842.620 cổ phần, tương đương 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội, nhất trí thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.

3. Đại hội đã nghe các Tờ trình:

- Tờ trình về việc điều chỉnh dự án đầu tư - Dự án: Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K - Phường Hóa An, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.
- Tờ trình về việc Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“ESOP”).

4. Thảo luận tại Đại hội:

Chủ tọa mời các cổ đông tham gia ý kiến đối với các Tờ trình trình Đại hội.

4.1. Chi tiết các ý kiến, câu hỏi của cổ đông tại Đại hội:

Đại biểu Hoàng Thế Trung đại diện Cổ đông KB VIETNAM QVM SECURITIES MASTER FUND (EQUITY):

- Dự án: Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K - Phường Hóa An, TP. Biên Hòa, Đồng Nai:

+ Nhân sự: Công ty có đảm bảo nhân sự để triển khai, phát triển dự án hay không?

+ Vốn đầu tư của dự án: Phương án huy động vốn để triển khai dự án?

+ Thời gian triển khai dự án: Có thể chi tiết thời gian triển khai dự án?

- Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động: Tán thành phương án và lưu ý khuyến khích phân bổ nhiều hơn cho lao động có chuyên môn cao.

- Kế hoạch chia cổ tức cho cổ đông?

- Dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024?

- Dỡ dang dài hạn hạng mục Chung cư 15 tầng Hiệp Phước: hiện trạng?

- Khoản vay của Công ty bất động sản Trần Phương: hết hạn vào ngày 31/12/2024, Công ty có dự định cho vay tiếp hay không?

4.2. Đoàn Chủ tịch Đại hội đã tiếp thu, giải trình và trả lời thỏa đáng nội dung các ý kiến, câu hỏi của cổ đông tại Mục 4.1 nêu trên và cổ đông không có ý kiến gì thêm.

VIII. Các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội

Sau khi xem xét các nội dung tại Đại hội và thảo luận các vấn đề liên quan, trên cơ sở kết quả kiểm phiếu biểu quyết của Đại hội về các nội dung bằng hình thức đánh dấu vào ô “tán thành” hoặc “không tán thành” hoặc “không có ý kiến”, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO đã nhất trí thông qua các nội dung sau:

CÔNG TY
Ổ PH
TỰ PHÁT
A VÀ Đ
DICO
ACH-T.

1. Thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư - Dự án: Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K - Phường Hóa An, TP. Biên Hòa, Đồng Nai theo Tờ trình số 10/TTr-HĐQT ngày 06/11/2024:

- Số phiếu phát ra: 10 phiếu; đại diện: 5.842.620 cổ phần; đạt 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số phiếu thu vào: 10 phiếu; đại diện: 5.842.620 cổ phần; đạt 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số phiếu hợp lệ: 10 phiếu; đại diện: 5.842.620 cổ phần; đạt 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu; đại diện: 0 cổ phần; đạt 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

*** Kết quả biểu quyết:**

- Số cổ phần tán thành: 5.842.620 cổ phần, tương đương 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số cổ phần không tán thành: 0 cổ phần, tương đương 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số cổ phần không có ý kiến: 0 cổ phần, tương đương 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

2. Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo Tờ trình số 11/TTr-HĐQT ngày 06/11/2024.

- Số phiếu phát ra: 10 phiếu; đại diện: 5.842.620 cổ phần; đạt 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số phiếu thu vào: 10 phiếu; đại diện: 5.842.620 cổ phần; đạt 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số phiếu hợp lệ: 10 phiếu; đại diện: 5.842.620 cổ phần; đạt 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu; đại diện: 0 cổ phần; đạt 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

*** Kết quả biểu quyết:**

- Số cổ phần tán thành: 5.842.620 cổ phần, tương đương 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số cổ phần không tán thành: 0 cổ phần, tương đương 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Số cổ phần không có ý kiến: 0 cổ phần, tương đương 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.


3. Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO giao Hội đồng quản trị triển khai, giám sát Ban điều hành thực hiện các nội dung đã được Đại hội thông qua nhằm đảm bảo lợi ích của cổ đông, doanh nghiệp và phù hợp với quy định của pháp luật.

Các nội dung trong phiên họp được lập thành Biên bản đọc công khai tại Đại hội và Đại hội đồng cổ đông biểu quyết nhất trí thông qua với số cổ phần tán thành 5.842.620 cổ phần, đạt 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO kết thúc vào lúc 10 giờ 20 phút cùng ngày.

Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO được lập thành văn bản công bố toàn văn trên website của Công ty <http://www.udico.com.vn> để thông báo đến toàn thể cổ đông theo đúng quy định của Pháp luật.

THƯ KÝ

1. Mai Thị Nguyệt: 

2. Nguyễn Huyền Lương: 

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**



Đặng Việt Dũng



Đồng Nai, ngày 27 tháng 11 năm 2024

QUY CHẾ LÀM VIỆC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2024 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

- Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; và các văn bản dưới Luật kèm theo;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán thông qua ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 25/4/2024;
- Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 25/4/2024;

Nhằm đảm bảo Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO thành công tốt đẹp, Hội đồng quản trị xây dựng Quy chế làm việc của Đại hội như sau:

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 (“**Đại hội**”) của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO (“**Công ty**”).

2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.

3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số đại biểu dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết (khoản 1 Điều 19 Điều lệ Công ty).

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Điều lệ Công ty thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Điều lệ Công ty thì thông báo mời họp lần thứ ba được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 3. Đại biểu tham gia Đại hội đồng cổ đông

1. Tất cả cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền bằng văn bản của một hoặc nhiều cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 (ngày 28/10/2024).

2. Quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

- Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự họp Đại hội bằng văn bản theo mẫu.

- Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

- Được Ban Tổ chức thông báo nội dung, chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo.

- Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp khi tới tham dự Đại hội được nhận thẻ biểu quyết sau khi đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.

- Cổ đông, người được ủy quyền dự họp đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký và tham gia biểu quyết ngay tại Đại hội đối với các vấn đề chưa biểu quyết, khi đó Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội và hiệu lực của các lần biểu quyết đã tiến hành trước đó không bị ảnh hưởng.

3. Nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

- Cổ đông hay người được ủy quyền dự họp khi tham dự Đại hội phải mang theo Chứng minh dân nhân/Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền) và đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.

- Ăn mặc lịch sự.

- Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Chủ tịch đoàn.

- Nghiêm túc chấp hành Quy chế này, tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội.

Điều 4. Khách mời tại Đại hội

- Là các chức danh quản lý của Công ty, khách mời, thành viên trong Ban tổ chức Đại hội không phải là cổ đông Công ty nhưng được mời tham dự Đại hội.

- Khách mời không tham gia phát biểu tại Đại hội (trừ trường hợp được Chủ tọa Đại hội mời, hoặc có đăng ký trước với Ban tổ chức Đại hội và được Chủ tọa Đại hội đồng ý).

Điều 5. Đoàn chủ tịch, Chủ tọa và Ban Thư ký

1. Đoàn Chủ tịch gồm 02 người, bao gồm 01 Chủ tọa và 01 Thành viên.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Chủ tọa Đại hội hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm Chủ tọa Đại hội, đề cử thành viên Đoàn chủ tịch và được Đại hội biểu quyết thông qua.

Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa Đại hội theo nguyên tắc đa số.

Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông sẽ điều hành để Đại hội bầu Chủ tọa cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất được cử làm Chủ tọa Đại hội.

3. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

4. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch:

- Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua.
- Phân công, giới thiệu đại diện Hội đồng quản trị Công ty trình bày các báo cáo, Tờ trình tại Đại hội;
- Giới thiệu thành phần Ban kiểm phiếu để Đại hội biểu quyết;
- Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
- Trả lời và ghi nhận những vấn đề thuộc nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua;
- Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình Đại hội.
- Phê chuẩn, ban hành các văn bản, kết quả, biên bản, nghị quyết của Đại hội sau khi kết thúc Đại hội.
- Quyết định của Đoàn Chủ tịch về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

5. Ban Thư ký Đại hội:

- Ban Thư ký Đại hội gồm 02 người chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình và dưới sự điều hành của Đoàn Chủ tịch. Ban Thư ký do Chủ tọa chỉ định.
- Nhiệm vụ:
 - + Tiếp nhận, tổng hợp các ý kiến của cổ đông trong quá trình diễn ra Đại hội và gửi cho Đoàn Chủ tịch.
 - + Ghi chép đầy đủ, trung thực diễn biến của Đại hội vào nội dung biên bản và nghị quyết cuộc họp để Đại hội thông qua trước khi kết thúc Đại hội.
 - + Thực hiện các công việc khác theo phân công của Đoàn Chủ tịch.
 - + Phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung Biên bản, Nghị quyết Đại hội.

Điều 6. Ban kiểm tra tư cách cổ đông

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Hội đồng quản trị quyết định.

2. Nhiệm vụ:

- Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền đến dự họp: Yêu cầu cổ đông, người được ủy quyền tham dự Đại hội và khách mời xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền).

- Phát Thẻ biểu quyết và các tài liệu Đại hội cho cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự họp.

- Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội tại các thời điểm sau:

+ Trước khi khai mạc Đại hội.

+ Trước mỗi lần biểu quyết của Đại hội nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội (cổ đông đến muộn được đăng ký dự họp).

Điều 7. Ban kiểm phiếu biểu quyết

1. Ban kiểm phiếu do Chủ tọa giới thiệu gồm 01 Trưởng Ban và 02 thành viên được biểu quyết thông qua tại Đại hội.

2. Nhiệm vụ:

- Hướng dẫn cách thức biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu.
- Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu biểu quyết cho Đại hội đồng cổ đông.
- Chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, Đại hội đồng cổ đông khi thực hiện nhiệm vụ của mình.

Điều 8. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong chương trình nội dung Đại hội đồng cổ đông;
- Đại biểu có ý kiến đăng ký nội dung vào Phiếu đặt câu hỏi và chuyển cho thư ký Đại hội;
- Thư ký Đại hội sẽ sắp xếp các Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Đoàn Chủ tịch;
- Đại biểu khi cần phát biểu hoặc tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Chủ tọa đoàn nhất trí mới được phát biểu. Mỗi đại biểu phát biểu không quá 03 phút, nội dung cần ngắn gọn, tránh trùng lặp.
- Nội dung đề xuất không vi phạm pháp luật, không liên quan đến vấn đề cá nhân hoặc không vượt quá quyền hạn của doanh nghiệp.
- Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận. Chủ tọa có quyền cắt ngang phần trình bày ý kiến của các cổ đông nếu thấy cần thiết.

2. Giải đáp ý kiến của các đại biểu:

- Trên cơ sở Phiếu đặt câu hỏi của đại biểu, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến của đại biểu;
- Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được Công ty trả lời bằng văn bản.

Điều 9. Biểu quyết tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai.

Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho đại biểu tại đại hội (*kèm theo bộ tài liệu tham dự Đại hội đồng cổ đông*). Mỗi đại biểu được cấp Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết. Trên Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết có ghi rõ họ và tên, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của đại biểu đó.

2. Biểu quyết tại Đại hội:

2.1. Hình thức biểu quyết:

- **Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết:** Hình thức này được áp dụng để thông qua các nội dung: Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc tại Đại hội và Nhân sự Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu biểu quyết; Biên bản Đại hội và Nghị quyết Đại hội.

- **Biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết:**

Hình thức này được áp dụng để thông qua nội dung các Tờ trình tại Đại hội, cụ thể:

- Tờ trình về việc điều chỉnh dự án đầu tư - Dự án: Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K - Phường Hóa An, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

- Tờ trình về việc Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP").

2.2. Cách thức biểu quyết:

- Đại biểu thực hiện việc biểu quyết để "Tán thành", "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến" một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội bằng cách giơ **Thẻ biểu quyết** hoặc điền các phương án lựa chọn trên **Phiếu biểu quyết**.

- Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết: Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông có quyền biểu quyết được lấy ý kiến "Tán thành", "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến" bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình theo sự điều hành của Đoàn chủ tịch.

- Biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết: Đối với từng nội dung, đại biểu chọn một (01) trong ba (03) phương án "Tán thành", "Không tán thành", "Không có ý kiến" được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu "X" vào ô mình chọn. Sau khi hoàn tất các nội dung cần biểu quyết của Đại hội, đại biểu gửi Phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban Kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.

2.3. Tính hợp lệ và không hợp lệ của Phiếu biểu quyết:

- Phiếu biểu quyết hợp lệ là:

+ Phiếu biểu quyết theo mẫu in sẵn do Ban Tổ chức phát ra, có đóng dấu đỏ của Công ty, không tẩy xóa, cạo sửa, rách, nát,... không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định và phải có chữ ký, ghi rõ họ tên của đại biểu tham dự.

+ Nội dung biểu quyết (Tờ trình) được đại biểu đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô biểu quyết.

- Phiếu biểu quyết không hợp lệ là:

+ Ghi thêm nội dung khác vào phiếu biểu quyết;

+ Phiếu biểu quyết không theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra, phiếu không có dấu đỏ của Công ty hoặc đã tẩy xóa, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài quy định, phiếu không có chữ ký, không ghi rõ họ tên của đại biểu.

+ Nội dung biểu quyết đại biểu không đánh dấu hoặc đánh dấu chọn hơn một (01) trong ba (03) ô biểu quyết.

2.4. Thẻ lệ biểu quyết:

- Cứ 01 (một) cổ phần tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi đại biểu tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết.

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 28/10/2024) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty là: 8.000.000 cổ phần, tương đương với 8.000.000 quyền biểu quyết.

- Các vấn đề cần lấy biểu quyết tại Đại hội chỉ được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành. Riêng một số trường hợp vấn đề biểu quyết được quy định tại Khoản 3 Điều 21 Điều lệ Công ty chỉ được thông qua khi được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

2.5. Ghi nhận kết quả biểu quyết:

- Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ thu và tổng hợp phiếu biểu quyết của tất cả các Đại biểu tham dự.



- Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra, tổng hợp và báo cáo Chủ tọa kết quả kiểm phiếu của từng vấn đề theo nội dung chương trình Đại hội. Kết quả kiểm phiếu sẽ được Chủ tọa hoặc Ban Kiểm phiếu công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

Điều 10. Biên bản, Nghị quyết Đại hội

1. Tất cả các nội dung tại Đại hội phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản Đại hội.

2. Biên bản và Nghị quyết Đại hội phải được đọc và được Đại hội thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

3. Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội, Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, Biên bản kiểm phiếu và các tài liệu khác ghi nhận diễn biến, kết quả của Đại hội phải được lưu trữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 11. Thi hành Quy chế

Quy chế này được đọc công khai trước Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO thông qua.

Cổ đông, đại diện theo ủy quyền và khách mời vi phạm Quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Đoàn Chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- TV HĐQT, Ban GD;
- Lưu: VP; Thư ký ĐH.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đặng Việt Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

Số: 10 /TTTr-HĐQT

Đồng Nai, ngày 08 tháng 11 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v Điều chỉnh dự án đầu tư

Dự án: Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K

Địa điểm: Phường Hóa An - Biên Hòa - Đồng Nai

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ v/v quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Quyết định số 921/QĐ-BXD ngày 07/7/2000 của Bộ Xây dựng phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở chung cư cao tầng Quốc lộ 1K - xã Hóa An - Thành phố Biên Hòa - Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 373/TCT-ĐT ngày 04/5/2001 của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp (nay là Tổng công ty IDICO) giao nhiệm vụ cho Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (UDICO) làm chủ đầu tư và thực hiện các dự phát triển nhà ở tại tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 1173/QĐ-TTg ngày 22/11/2000 của Thủ tướng Chính phủ giao đất cho Công ty Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp để đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng tại xã Hóa An - Biên Hoà - Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 16/QĐ-HĐQT ngày 06/3/2003 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Quốc lộ 1K xã Hóa An - Thành phố Biên Hòa - tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 141/QĐ-HĐQT ngày 26/8/2005 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp về việc phê duyệt điều chỉnh tên Dự án Khu nhà ở Chung cư cao tầng Hóa An - TP Biên Hoà - tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 về việc chuyển Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thuộc Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp thành Công ty cổ phần;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 25/4/2024;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 25/4/2023 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO về việc thông qua phương án tìm kiếm, lựa chọn đối tác có năng lực và tính toán phương án hợp tác/góp vốn đầu tư phù hợp, trình cấp có thẩm quyền phê

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO



duyet thực hiện dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, Hóa An, Biên Hòa, Đồng Nai,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 xem xét và thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K Hóa An - thành phố Biên Hòa - Đồng Nai ("Dự án") với nội dung như sau:

I. Khái quát chung về Dự án:

- 1. Tên dự án:** Khu nhà ở chung cư cao tầng đường quốc lộ 1K, phường Hóa An, Tp. Biên Hòa hoặc tên gọi khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vào từng thời điểm.
- 2. Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO.
- 3. Mục tiêu đầu tư:**

Xây dựng một khu chung cư cao tầng theo quy hoạch được duyệt có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và một số hạng mục công cộng nhằm giải quyết và đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở cho cán bộ công nhân viên, người dân có yêu cầu về nhà ở, người có thu nhập thấp, người lao động trong các khu công nghiệp tập trung để dẫn bớt mật độ dân số tập trung ở khu vực trung tâm thành phố.

Chủ đầu tư xây nhà hoàn chỉnh để bán hoặc cho thuê, nhằm tạo thêm quỹ nhà ở, góp phần chỉnh trang đô thị, tạo ra khu dân cư mới hiện đại ở ven đô của thành phố Biên Hòa.

4. Quy hoạch và cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích đất được quy hoạch là 70.350 m²

Trong đó:

- + Đất khu chung cư 5 tầng : 17.425 m² chiếm 24,8%.
- + Đất khu chung cư 12 tầng : 6.240 m² chiếm 8,9 %.
- + Đất khu nhà liên kế : 11.860 m² chiếm 16,9%.
- + Đất khu nhà biệt thự : 7.392 m² chiếm 10,5%.
- + Đất cây xanh, quảng trường : 5.520 m² chiếm 7,8%.
- + Đất giao thông : 21.913 m² chiếm 31,1%.

Quy mô thiết kế:

- + Chung cư 5 tầng : 9 Block.
- + Chung cư 12 tầng : 2 Block.
- + Nhà liên kế : 8 Block (116 căn hộ).
- + Nhà biệt thự : 24 căn.
- + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quảng trường...

- 5. Nguồn vốn đầu tư:** Vốn vay thương mại, vốn ứng trước của khách hàng và huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.
- 6. Tình hình triển khai Dự án**

Ngày 22/11/2000, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1173/QĐ-TTg về việc giao đất cho Công ty phát triển đô thị và khu công nghiệp thuộc Bộ xây dựng để xây dựng Khu nhà ở chung cư cao tầng tại xã Hóa An (nay là phường Hóa An), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 02/01/2001, Sở Địa chính Đồng Nai (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai) bàn giao ranh giới, mốc giới khu đất cho Công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp.

Đến ngày 04/5/2001 Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp có Quyết định số 373/TCT-ĐT giao nhiệm vụ cho Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư và thực hiện các dự phát triển nhà ở tại tỉnh Đồng Nai.

Ngày 21/12/2004, Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị được chuyển đổi thành Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị UDICO ("UDICO") theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004.

Với trách nhiệm được giao làm Chủ đầu tư của Dự án, UDICO đã triển khai các thủ tục đầu tư đồng thời phối hợp Hội đồng bồi thường TP Biên Hòa thực hiện GPMB, chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân di dời bàn giao để thực hiện Dự án. Tuy nhiên, Đến ngày 10/01/2008, Hội đồng bồi thường TP Biên Hòa mới bàn giao mặt bằng đợt 1 cho UDICO triển khai.

Quá trình thực hiện và chi trả tiếp theo của Hội đồng bồi thường TP Biên Hòa (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa) gặp nhiều khó khăn và kéo dài do một số hộ dân không đồng thuận với phương án bồi thường (yêu cầu điều chỉnh giá bồi thường, hỗ trợ thêm diện tích đất tái định cư ngoài tiêu chuẩn được cấp...). Để tháo gỡ khó khăn, UDICO đã phối hợp thương thảo, vận động và hỗ trợ các hộ dân. Kết quả đến năm 2017 Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa hoàn thành chi trả bồi thường và bàn giao đợt 2. Năm 2022 hoàn thành bàn giao mặt bằng đợt 3 và năm 2023 mới hoàn thành bàn giao mặt bằng đợt 4 (Đợt cuối) cho UDICO, các đợt bàn giao được tổng hợp như sau:

STT	Đợt thực hiện	Văn bản xác nhận hoàn thành GPMB	Diện tích ("DT") hoàn thành GPMB (m ²)			Diện tích giao đất trên thực địa	Thời điểm giao đất trên thực địa
			DT bồi thường	DT trong Dự án	DT lộ giới		
1	Đợt 1	238/UBND-ĐT ngày 10/01/2008	67.588,70	64.043,30	3.545,40	64.043,30	10/01/2008
2	Đợt 2	16252/UBND-ĐT ngày 27/12/2017	1.879,60	1.066,70	812,9	1.879,60	12/10/2017
3	Đợt 3	8855/UBND-KTNS ngày 30/6/2022	5.230,00	5.003,50	226,5	5.230,00	TTPTQĐ chưa giao đất cho Cty UDICO
4	Đợt 4	19839/UBND-KTN ngày 12/12/2023	406,1	219,4	186,7	406,10	TTPTQĐ chưa giao đất cho Cty UDICO
TỔNG CỘNG			75.104,40	70.332,90	4.771,50	71.559,00	

Do ảnh hưởng của tiến độ giải phóng mặt bằng kéo dài như trên, đến nay Công ty chỉ mới đầu tư được một số hạng mục như sau:

TT	Nhà ở	Đã thực hiện	Còn lại	Diện tích đất ở còn lại (m ²)	Chứng nhận quyền sử dụng đất
1	Chung cư 5 tầng			12.512,0	
	Lô II-1	-	Chung cư 1A	2.208,0	Đã được cấp Giấy chứng nhận
		Chung cư 1B	-	-	
	Lô I-1	Chung cư 1C	-	-	
		-	Chung cư 1D	2.279,0	Chưa được cấp Giấy chứng nhận
	Lô I-3	-	Chung cư A2, B2, C2, D2, E2	8.025,0	
2	Chung cư 12 tầng			6.240,0	
	Lô I-5	-	Chung cư lô I-5	2.960,7	Chưa được cấp Giấy chứng nhận
	Lô II-4	-	Chung cư lô II-4	3.279,3	Đã được cấp Giấy chứng nhận
3	Nhà ở liên kế			1.423,0	
	Lô I-1:	48 căn	10 căn	948,0	Đã được cấp Giấy chứng nhận
	Lô II-2:	53 căn	5 căn	475,0	
4	Nhà ở biệt thự			2.457,9	
	Lô II-5	9 căn	3 căn	924,0	Đã được cấp Giấy chứng nhận
	Lô II-6	7 căn	5 căn	1.533,9	
	Tổng cộng			22.632,9	

- Nhà chung cư 5 tầng 1B: Được đưa vào sử dụng từ năm 2004, quy mô 1 tầng trệt, 1 tầng lửng và 4 tầng lầu, với tổng diện tích sàn xây dựng là 11.500 m², gồm 106 căn hộ;
- Nhà chung cư 5 tầng 1C: Được đưa vào sử dụng từ năm 2006, quy mô 1 tầng trệt, 1 tầng lửng và 4 tầng lầu, với tổng diện tích sàn xây dựng là 11.415 m², gồm 126 căn hộ;
- Khu nhà liên kế lô E: Quy mô gồm 1 tầng trệt, 1 tầng lửng và 1 tầng lầu, hoàn thành xây dựng năm 2006. Diện tích sàn trung bình là 300m²/căn, gồm 7 căn nhà;
- Nhà liên kế lô A, B, C, D, F, H, G: Quy mô gồm 1 tầng trệt, 2 tầng lầu, Diện tích sàn trung bình là 300m²/căn, đã xây dựng hoàn thành 21 căn, và 55 căn xây dựng đến phần móng;
- Nhà vườn: Quy mô gồm 1 tầng trệt, 2 tầng lầu, Diện tích sàn trung bình là 450m²/căn, đã xây dựng 2 căn và 8 căn xây dựng đến phần móng;
- Công viên cây xanh: Phạm vi dự án có hạng mục công viên cây xanh với 2 khu công viên trung tâm diện tích 5.520 m². Hạng mục này đã được Công ty IDICO-UDICO đầu tư xong và đưa vào phục vụ dự án từ năm 2017;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thiện gần 90%;
- Diện tích Công ty UDICO đã đầu tư xây dựng và kinh doanh các hạng mục là: 20.247,5m²/42.880,4m² (Diện tích đất kinh doanh còn lại: 22.632,9 m²). Hiện trạng đầu tư nhà ở và cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sau khi hoàn thành công tác GPMB, Ngày 25/4/2023, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của UDICO đã thông qua phương án tìm kiếm, lựa chọn đối tác có năng lực và tính toán phương án hợp tác/góp vốn đầu tư phù hợp, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt thực hiện dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, Hóa An, Biên Hòa, Đồng Nai;

Tuy nhiên, do tiến độ thực hiện bị kéo dài trong nhiều năm nên cần điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp với tình hình thực tế, làm cơ sở để triển khai các hạng mục còn lại cho Dự án.

II. NỘI DUNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THÔNG QUA

Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận các nội dung sau:

- 2.1. Phê chuẩn và chấp thuận việc cập nhật tên của nhà đầu tư của Dự án thành Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO.
- 2.2. Phê chuẩn và chấp thuận tổng mức đầu tư điều chỉnh của Dự án là **1.258.351.396.025 đồng (Đã bao gồm VAT)** và có thể được điều chỉnh không quá 20%, tùy vào tình hình triển khai Dự án cụ thể trên thực tế.

Trong đó:

- Giá trị tổng mức đầu tư đã duyệt	: 216.483.314.443 đồng
- Giá trị đã đầu tư đến 31/08/2024	: 198.087.048.438 đồng
+ Giá trị đã phân bổ	: 124.690.153.072 đồng
+ Giá trị còn lại	: 73.396.895.366 đồng
- Giá trị đầu tư các hạng mục còn lại	: 1.133.661.242.953 đồng
+ Giá trị đầu tư mới	: 1.060.264.347.588 đồng
+ Giá trị đầu tư còn lại	: 73.396.895.366 đồng
- Mức điều chỉnh tăng	: 1.041.868.081.582 đồng

Hiệu quả kinh tế của dự án:

- Tổng doanh thu	: 1.740.260.500.000 đồng
- Lợi nhuận ròng	: 163.675.063.420 đồng
- Hiện giá thu hồi thuần (NPV)	: 126.649.616.697 đồng
- Tỷ suất thu hồi nội bộ (IRR)	: 28%
- Thời gian hoàn vốn của dự án	: 5 năm 9 tháng

- 2.3. Phê chuẩn và chấp thuận việc gia hạn tiến độ thực hiện các hạng mục còn lại của Dự án theo quy định của pháp luật có liên quan và chấp thuận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 2.4. Phê chuẩn và chấp thuận việc thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết và theo yêu cầu của pháp luật và/ hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để triển khai việc thực hiện Dự án.
- 2.5. Giao cho Hội đồng quản trị của UDICO thực hiện tất cả các công việc và hành động cần thiết, bao gồm nhưng không giới hạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết và theo yêu cầu của pháp luật và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để triển khai thực hiện Dự án (bao gồm thực hiện các điều chỉnh và cập nhật đối với Dự án kể trên).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận: 

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VPTH; Hồ sơ ĐHCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đặng Việt Dũng

TỜ TRÌNH

Về việc Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP")

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 ngày 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO ("UDICO") đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 25/04/2024,

Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO kính trình Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với nội dung như sau:

- Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO
- Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông.
- Mã chứng khoán:** UIC
- Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Vốn điều lệ hiện nay:** 80.000.000.000 đồng.
- Tổng số cổ phiếu đã phát hành:** 8.000.000 cổ phiếu.

Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 8.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa: 400.000 cổ phiếu.

8. Tổng giá trị dự kiến phát hành tối đa theo mệnh giá: 4.000.000.000 đồng.

9. Tỷ lệ số lượng cổ phiếu phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 5%.

10. Mục đích phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động:

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiên, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
ĐT: (+84) 251 356 0614. Fax: (+84) 251 356 0610 | www.udico.com.vn | vanphong@udico.com.vn



- Ghi nhận nỗ lực không ngừng để đạt kết quả kinh doanh tăng trưởng trong năm 2023 - 2024, đồng thời gắn kết lợi ích của cán bộ nhân viên với lợi ích của tập thể.

- Khích lệ, tăng động lực và cam kết lâu dài của đội ngũ lãnh đạo, quản trị, điều hành, cùng các nhân sự chủ chốt của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO nhằm tạo ra các giá trị bền vững cho công ty và cổ đông.

11. Đối tượng phát hành:

Thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và người lao động đã có đóng góp vào sự phát triển của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO. ĐHĐCĐ giao cho HĐQT quyết định tiêu chuẩn, danh sách đối tượng được tham gia chương trình và số lượng phân phối cho từng đối tượng.

12. Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

13. Nguyên tắc xác định giá phát hành: bằng mệnh giá.

14. Tổng số tiền huy động dự kiến: 4.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ đồng)

15. Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng:

$$\text{SLCP của từng đối tượng} = \frac{\text{Tổng SLCP dự kiến PH}}{\text{Tổng số điểm}} * \text{Số điểm của từng đối tượng}$$

ĐHĐCĐ giao cho HĐQT xác định nguyên tắc quyết định số điểm của từng đối tượng và số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng tại thời điểm phát hành theo nguyên tắc xác định trên.

16. Hạn chế chuyển nhượng:

Số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 02 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành và được giải tỏa dần theo tỷ lệ:

- 50% số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP sẽ được tự do chuyển nhượng sau 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành;
- 50% số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP còn lại sẽ được tự do chuyển nhượng sau 02 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

Các quyền lợi phát sinh liên quan đến số cổ phiếu đã mua từ chương trình ESOP (nếu có) sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.

17. Xử lý trong trường hợp người lao động nghỉ việc trong thời gian cam kết hạn chế chuyển nhượng:

Người lao động được tham gia mua cổ phiếu theo chương trình ESOP nếu nghỉ việc trước khi kết thúc thời gian hạn chế chuyển nhượng nêu trên phải bán lại cho UDICO số cổ phiếu đang bị hạn chế chuyển nhượng với giá 10.000 đồng/cổ phiếu. UDICO sẽ mua lại toàn bộ số lượng cổ phiếu vẫn còn bị hạn chế chuyển nhượng của người lao động nghỉ việc để làm cổ phiếu quỹ và thực hiện thủ tục giảm vốn điều lệ tương ứng với tổng giá trị tính theo mệnh giá số cổ phiếu được UDICO mua lại theo đúng quy định pháp luật.

18. Thời gian thực hiện:

Sau khi được ĐHĐCĐ thông qua và sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) thông báo nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành, dự kiến thực hiện từ Quý IV/2024.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiện, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
ĐT: (+84) 251 356 0614. Fax: (+84) 251 356 0610 | www.udico.com.vn | vanphong@udico.com.vn

19. Phương án sử dụng vốn:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của UDICO.

20. Phương án xử lý trong trường hợp không chào bán hết:

Số lượng cổ phiếu chưa chào bán hết theo dự kiến sẽ được ĐHĐCĐ giao cho HĐQT chào bán cho người lao động khác sao cho giá bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu. Trong trường hợp HĐQT vẫn không tìm được người lao động phù hợp, ĐHĐCĐ giao cho HĐQT điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phiếu chào bán theo đúng số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối.

21. Cam kết việc đưa chứng khoán vào giao dịch trên thị trường chứng khoán có tổ chức:

Sau khi hoàn tất đợt phát hành, ĐHĐCĐ thông qua và giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung với Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết chứng khoán bổ sung với Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HoSE).

22. Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ:

Thông qua việc thay đổi Điều lệ (Chương vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập) và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai sau khi có thông báo của UBCKNN về việc nhận đầy đủ Báo cáo kết quả phát hành.

23. Giao cho Hội đồng quản trị:

ĐHĐCĐ giao cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc liên quan tới việc phát hành như sau:

- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP để gửi cho UBCKNN và các cơ quan chức năng khác. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP và các hồ sơ khác có liên quan theo tình hình thực tế của UDICO hoặc theo yêu cầu của UBCKNN và các cơ quan chức năng khác, hoặc cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan (nếu có);

- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong trường hợp phát hành cổ phiếu cho người lao động là nhà đầu tư nước ngoài;

- Thông qua tiêu chuẩn và danh sách người lao động được tham gia chương trình, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng và thời gian thực hiện;

- Quyết định xử lý số lượng cổ phiếu phát hành không được đăng ký mua hết (nếu có);

- Sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ của UDICO sau khi có thông báo của UBCKNN về việc nhận đầy đủ Báo cáo kết quả phát hành;

- Thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của UDICO liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với cơ quan



nhà nước có thẩm quyền sau khi có thông báo của UBCKNN về việc nhận đầy đủ Báo cáo kết quả phát hành;

- Thực hiện các thủ tục, công việc và lựa chọn thời điểm thích hợp để đăng ký chứng khoán bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung tại HoSE số lượng cổ phiếu phát hành theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua sau khi có thông báo của UBCKNN về việc nhận đầy đủ Báo cáo kết quả phát hành;


- Các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo chương trình "ESOP".

Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được quyền giao cho Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT; 
- Lưu: VPTH; Hồ sơ ĐHĐCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đặng Việt Dũng