



**Tên Công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam  
**Địa chỉ trụ sở:** 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, KP 2, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM  
**Số điện thoại:** 028.6270.6889      **Email:** info@vinalandinvest.com.vn  
**Website:** www.vinalandinvest.com.vn

## **BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

*Thành phố Hồ Chí Minh ngày 02 tháng 04 năm 2025*

# **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

## **Kính thưa: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CTCP ĐẦU TƯ BĐS VIỆT NAM**

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (Vinaland), Tôi xin gửi đến tất cả Quý cổ đông lời chào trân trọng, lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công. Sau đây tôi xin báo cáo với Đại hội về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam trong năm 2024 và những định hướng chính cho năm 2025, như sau:

### **I. CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) CÔNG TY NĂM 2024**

Năm 2024 HĐQT đã tổ chức 23 phiên họp thông qua các vấn đề quan trọng như sau:

| Stt | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày       | Nội dung  |
|-----|--------------------------|------------|---|
| 01  | 01/2024/NQ-HĐQT-VNI      | 08/01/2024 | Thông qua Tờ trình số: 01/2024/TTr-TGD-VNI ngày 02/01/2024 của TGD về việc “ <i>Bãi nhiệm và Bỏ nhiệm chức danh Trưởng Ban quản lý chợ Phước Long từ tháng 01/2024</i> ”. |
| 02  | 02/2024/NQ-HĐQT-VNI      | 12/01/2024 | Thông qua các vấn đề liên quan đến việc Công ty vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.  |
| 03  | 03/2024/NQ-HĐQT-VNI      | 20/02/2024 | Thông qua việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam.   |
| 04  | 04/2024/NQ-HĐQT-VNI      | 23/02/2024 | Thông qua Tờ trình số: 02/2024/TTr-TGD-VNI ngày 06/02/2024 của TGD về việc “ <i>Điều chỉnh lương nhân sự quản lý Công ty từ ngày 01/01/2024</i> ”.                        |
| 05  | 05/2024/NQ-HĐQT-VNI      | 12/03/2024 | Thông qua việc Bãi nhiệm chức danh Thư ký Công ty của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam kể từ ngày 14/03/2024.   |
| 06  | 06/2024/NQ-HĐQT-VNI      | 26/03/2024 | Thông qua bộ tài liệu báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.  |
| 07  | 07/2024/NQ-HĐQT-VNI      | 28/03/2024 | Thông qua việc Công ty góp vốn thành lập công ty con.   |
| 08  | 08/2024/NQ-HĐQT-VNI      | 02/04/2024 | Thông qua việc cử người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền của cổ đông tại Công ty Cổ phần Học viện Chiến lược Bất động sản Toàn Cầu.                                 |



|    |                     |            |  |
|----|---------------------|------------|--|
| 09 | 09/2024/NQ-HĐQT-VNI | 08/04/2024 | Thông qua việc bổ nhiệm Thư ký Công ty của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam kể từ ngày 08/4/2024.  |
| 10 | 10/2024/NQ-HĐQT-VNI | 05/06/2024 | Thông qua việc Công ty vay tiền của cá nhân và thông qua dự thảo Hợp đồng cho vay tiền.  |
| 11 | 11/2024/NQ-HĐQT-VNI | 24/06/2024 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua chính sách hoàn trả tiền đối với cá nhân đã ký kết hợp đồng mua bán CH/LTM với ông Trần Bình Long.</li> <li>2. Thông qua chính sách giải quyết công nợ của Công ty đối với một số cá nhân, tổ chức.</li> <li>3. Thông qua việc ký kết các hợp đồng giữa Công ty với Công ty Dịch vụ Kế toán và Công ty Dịch vụ Kiểm toán.</li> <li>4. Thông qua việc Công ty sẽ đàm phán với Công ty thiết kế xây dựng có chức năng chuyên môn để triển khai thiết kế dự án.</li> <li>5. Thông qua việc Công ty ưu tiên thực hiện phương án cho thuê khu vực tầng thương mại thuộc Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower.</li> <li>6. Thông qua việc Công ty sử dụng dịch vụ vệ sinh tòa nhà chung cư từ công ty dịch vụ vệ sinh (hoặc bên thứ ba).</li> </ol> |
| 12 | 12/2024/NQ-HĐQT-VNI | 25/06/2024 | Thông qua việc Công ty vay tiền để tất toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.   |
| 13 | 13/2024/NQ-HĐQT-VNI | 05/07/2024 | Thông qua bảng giá bán căn hộ từ tháng 07/2024.  |
| 14 | 14/2024/NQ-HĐQT-VNI | 18/07/2024 | Thông qua việc chấp thuận ký kết các hợp đồng liên quan đến thi công xây dựng dự án Viva Plaza.  |
| 15 | 15/2024/NQ-HĐQT-VNI | 15/08/2024 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua việc thành lập Phòng Kỹ thuật – CSKH của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam.</li> <li>2. Thông qua việc thành lập Phòng Tài chính Kinh doanh của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam.</li> <li>3. Thông qua việc bổ nhiệm Trưởng Phòng KT–CSKH, Trưởng Phòng TCKD và Phó Trưởng Phòng KT – CSKH.</li> </ol>   |
| 16 | 16/2024/NQ-HĐQT-VNI | 30/08/2024 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua các hợp đồng vay tiền của Công ty.</li> <li>2. Thông qua việc ký kết các hợp đồng liên quan đến thi công xây dựng dự án Viva Plaza.</li> </ol>   |

|    |                     |            |  |
|----|---------------------|------------|--|
| 17 | 17/2024/NQ-HĐQT-VNI | 22/10/2024 | Thông qua việc bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty.  |
| 18 | 18/2024/NQ-HĐQT-VNI | 11/11/2024 | Thông qua phương án chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long   |
| 19 | 19/2024/NQ-HĐQT-VNI | 13/11/2024 | 1. Thông qua việc chấp thuận các hợp đồng cho thuê văn phòng.<br>2. Thông qua việc chấp thuận hợp đồng cung cấp dịch vụ đào tạo kiến thức về lĩnh vực bất động sản.<br>3. Thông qua việc chấp thuận ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Viva Plaza. |
| 20 | 20/2024/NQ-HĐQT-VNI | 28/11/2024 | Thông qua giá chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long.  |
| 21 | 21/2024/NQ-HĐQT-VNI | 13/12/2024 | Thông qua chủ trương thực hiện chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại CTCP Học viện Chiến lược Bất động sản Toàn Cầu.  |
| 22 | 22/2024/NQ-HĐQT-VNI | 20/12/2024 | Chấp thuận hợp đồng chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại CTCP Học viện Chiến lược Bất động sản Toàn Cầu.   |
| 23 | 23/2024/NQ-HĐQT-VNI | 26/12/2024 | Thông qua chủ trương kinh doanh đối với phần diện tích khu TTTM DV thuộc Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower.  |

## II. CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2024

### 2.1. Kinh tế Việt Nam và môi trường kinh doanh bất động sản năm 2024

Năm 2024 nền kinh tế Việt Nam đạt 476,3 tỷ USD, tăng trưởng 7,09% đứng thứ 33 toàn cầu, vượt mục tiêu 6,5% do Chính phủ đặt ra và là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và Quốc tế, vượt qua nhiều dự báo của các tổ chức tài chính lớn trên thế giới. Đà tăng trưởng duy trì ổn định và xu hướng tăng trưởng tốt khi quý sau cao hơn quý trước (Quý 1 tăng 5,98%; Quý 2 tăng 7,25%; Quý 3 tăng 7,43%; Quý 4 tăng 7,55%). Đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam năm 2024 đạt 38,23 tỷ USD trong đó giải ngân thực hiện là 25,35 tỷ USD, Việt Nam tiếp tục là một trong những lựa chọn thu hút vốn đầu tư toàn cầu để trở thành mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng hàng hoá trên toàn thế giới.

Kim ngạch xuất nhập khẩu của Việt Nam trong năm 2024 đạt 786,29 tỷ USD trong đó xuất khẩu 405,53 tỷ USD và nhập khẩu 380,76 tỷ USD, tính chung Việt Nam xuất siêu 24,77 tỷ USD.



Với những chỉ số kinh tế khả quan nêu trên có thể nói Việt Nam phần nào đã khôi phục được sự phát triển ổn định kể từ sau đại dịch Covid-19. Năm 2025, Chính phủ đã đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế rất mạnh mẽ là trên 8%.

Sự hồi phục khá mạnh mẽ của kinh tế, sản xuất và kinh doanh đã góp phần thúc đẩy và hồi phục thị trường bất động sản. Dư nợ cho vay bất động sản năm 2024 đạt 3,5 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 25% so với năm 2023 là 2,88 triệu tỷ đồng và chiếm khoảng 20% tổng dư nợ của nền kinh tế.

Năm 2024, cũng được ghi nhận là năm thay đổi cơ bản trong môi trường kinh doanh bất động sản khi hàng loạt các luật mới có liên quan như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai mới có hiệu lực từ ngày 01 tháng 08 năm 2024.

Mặc dù các số liệu đối với thị trường bất động sản trong năm 2024 là khả quan nhưng thực tế đối với rất nhiều doanh nghiệp bất động sản (đa số) vẫn còn rất nhiều khó khăn, hệ lụy từ giai đoạn khủng hoảng thị trường từ đại dịch 2019 cho đến nay. Môi trường kinh doanh mới mang đến tiềm năng trong tương lai nhưng trong thực tế việc triển khai các hướng dẫn, quy định vẫn còn rất chậm, môi trường kinh doanh vẫn chưa có nhiều chuyển biến tích cực cho doanh nghiệp. Lòng tin của người mua nhà đối với đa số doanh nghiệp phát triển bất động sản, sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai vẫn chưa thể phục hồi.

## **2.2. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Vinaland trong năm 2024**

**Hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Viva Plaza:** Năm 2024 việc kinh doanh tại dự án Viva Plaza tiếp tục gặp nhiều khó khăn, trong đó khó khăn về nguồn vốn hoàn thiện hạ tầng. Việc bán hàng của dự án không đạt kỳ vọng trong điều kiện có sự phá hoại quyết liệt, có chủ ý của một số cá nhân ký hợp đồng mua sản phẩm của Công ty thông qua môi giới của Công ty Cổ phần CTK Land từ năm 2016 - 2019 và đã bị Công ty này lừa đảo dẫn đến thiệt hại liên đới đến dự án của Vinaland.

Việc bán hàng và cơ cấu nợ bằng sản phẩm trong năm 2024 đạt 43 căn hộ, lũy kế đến cuối 2024 là 229 căn, tổng giá trị các Hợp đồng là 645 tỷ đồng, trong đó đã thu tiền là 543 tỷ đồng, cơ cấu nợ vay là 173,4 tỷ đồng. Việc bán hàng và thu tiền theo tiến độ không đạt như kỳ vọng do sự mất niềm tin của khách hàng đối với những dự án bán nhà hình thành trong tương lai, sự thận trọng của ngân hàng trong xét duyệt cho vay mua nhà dự án và những khó khăn do sự cản trở, truyền thông xuyên tạc, phá hoại của nhóm người xấu được nêu ở trên là những khó khăn nổi bật đối với kinh doanh bán hàng tại dự án Viva Plaza.

Đứng trước khó khăn đó HĐQT Công ty đã nỗ lực hết sức mình để tìm nguồn vốn thay thế, bằng mọi khả năng, biện pháp có thể để hoàn thành dự án. Đến nay, dự án đã được Sở Xây dựng nghiệm thu, Công ty đã bàn giao cho khách hàng các căn hộ đã ký Hợp đồng mua bán.

**Hoạt động kinh doanh chợ:** Về hoạt động quản lý chợ đạt doanh thu 2,82 tỷ đồng thấp hơn kế hoạch đề ra 1,7 tỷ đồng, nguyên nhân do sức mua giảm sút, chợ tạm bùng phát khiến nhiều tiểu thương bỏ sạp. Công ty cũng phải giảm giá thuê để hỗ trợ các tiểu thương còn lại duy trì việc kinh doanh, buôn bán. Kết quả kinh doanh hoạt động chợ những năm sau dịch Covid-19 cho thấy kinh doanh chợ đã không còn có lãi do ảnh hưởng từ sự phát triển các kênh phân phối hàng hoá



mới hiện đại như trung tâm thương mại, siêu thị và mua bán qua mạng, online,... Hiện tại định hướng quy hoạch của khu đất kinh doanh chợ tạm cũng không còn phù hợp cho dự án chợ, do đó từ năm 2023 Công ty đã có định hướng chuyển đổi phát triển dự án Phức hợp chung cư, thương mại dịch vụ tại khu đất chợ tạm Phước Long. Công ty đã triển khai ký Hợp đồng tư vấn với đơn vị có năng lực để triển khai thiết kế ý tưởng, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng dự án ***“Trung tâm Dịch vụ, Thương mại – Văn phòng và Căn hộ Viva Center”*** trên khu đất Chợ tạm Phước Long. Tuy nhiên, việc triển khai dự án còn cần phải chờ việc điều chỉnh quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh mới có thể thực hiện.

**Hoạt động phát triển dự án mới:** Từ năm 2022, Công ty cũng đã góp vốn mua đất và đầu tư công trình thí điểm phát triển bất động sản du lịch trên khu đất khoảng 10.000 m<sup>2</sup> tại Thành phố Bảo Lộc với số vốn nhỏ khoảng 15 tỷ đồng nhằm thăm dò thị trường tại khu vực giàu tiềm năng này khi cao tốc Dầu Giây - Liên Khương dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2026. Việc đầu tư thí điểm cũng mở ra cơ hội đánh giá, rút kinh nghiệm thực tế cho phân khúc mới là dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng rất giàu tiềm năng tại Bảo lộc, Lâm đồng.

**Hoạt động quản lý doanh nghiệp:** Trong năm 2024, Công ty tiếp tục xử lý các vấn đề tồn tại về quản trị doanh nghiệp, hệ quả từ việc cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi người đại diện pháp luật trái quy định của Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2015-2019, dẫn đến thay đổi người đại diện hợp pháp của Công ty trong điều hành doanh nghiệp. Công ty tiếp tục tiến hành giải thích, đàm phán, tranh kiện pháp lý với một số cá nhân bị ảnh hưởng trong giai đoạn này từ việc mua bán căn hộ thông qua các Công ty môi giới trá hình, sai quy định dẫn đến thiệt hại tại dự án Saigon South Plaza. Qua thông tin nhận được từ các cá nhân này đã không cung cấp được những chứng từ hợp pháp, hợp lệ thể hiện việc chuyển tiền thanh toán việc mua bán sản phẩm vào tài khoản của Công ty (thời kỳ 2015-2019) mà chủ yếu chuyển tiền vào các công ty Môi giới bất động sản không còn hoạt động. Công ty cũng đã làm việc với các cơ quan chức năng về những vấn đề liên quan này. Hiện tại qua việc khôi phục dữ liệu và kiểm toán báo cáo tài chính các năm chỉ xác định được số tiền khoảng 50 tỷ đồng do một số cá nhân có chuyển khoản vào một số tài khoản sở hữu chung giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Nam Thành, Công ty Cổ phần CTK Land. Tuy nhiên, Công ty cũng không thể thực hiện sao kê chi tiết tài khoản chung này do Công ty Nam Thành và Công ty CTK Land có văn bản ngăn chặn việc sao kê. Chủ trương của ban lãnh đạo công ty là sẽ có trách nhiệm xử lý thỏa đáng số tiền này với các cá nhân có liên quan sau khi xác định được bên thụ hưởng thực sự từ số tiền mà họ đã chuyển vào các tài khoản chung của Công ty với các bên có liên quan.

**Việc kiểm toán báo cáo tài chính:** Kể từ năm 2019 Công ty đã không thể thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm do các vấn đề còn tồn tại từ việc bàn giao giấy tờ sổ sách từ các cán bộ quản lý trước đây. Năm 2024, sau những nỗ lực liên tục để khôi phục dữ liệu, tư vấn các đơn vị kiểm toán, kế toán độc lập và làm việc với Cơ quan chức năng, vận động sự hợp tác của các cá nhân có liên quan, Công ty đã hoàn thành việc kiểm toán báo cáo tài chính các năm từ 2019 đến nay giúp cho Cổ phiếu của Công ty đã được khôi phục giao dịch bình thường trên sàn giao dịch chứng khoán Upcom. Nội dung các báo cáo tài chính được kiểm toán độc lập nêu trên sẽ được trình ĐHĐCĐ năm nay để thông qua, giúp chấm dứt một thời kỳ mâu thuẫn nội bộ cổ đông



kéo dài 10 năm qua tạo tiền đề để cổ phiếu Công ty có đủ điều kiện niêm yết trở lại trên sàn chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian tới đây bảo đảm đầy đủ quyền lợi của cổ đông sở hữu Cổ phiếu VNI.

### Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

ĐVT: VNĐ

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Doanh thu nhận trước từ dự án Viva Plaza</b> |                        |
| <b>Doanh thu:</b>                               | <b>450.503.885.263</b> |
| - Doanh thu bán hàng                            | 450.039.084.877        |
| - Thu nhập từ hoạt động tài chính               | 23.328.586             |
| - Thu nhập khác                                 | 441.472.100            |
| <b>Chi phí:</b>                                 | <b>349.285.837.373</b> |
| - Giá vốn hàng bán                              | 284.218.484.954        |
| - Chi phí bán hàng                              | 60.751.680.164         |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 2.596.870.922          |
| - Chi phí khác                                  | 1.718.801.333          |
| <b>Lợi nhuận:</b>                               | <b>101.218.047.890</b> |

### III. KẾ HOẠCH KINH DOANH CHO NĂM 2025

#### 3.1. Các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận dự kiến

ĐVT: VNĐ

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| <b>Thu nhập:</b>               | <b>223.159.319.661</b> |
| - Doanh thu bán hàng           | 222.659.319.661        |
| - Thu nhập khác                | 500.000.000            |
| <b>Chi phí:</b>                | <b>151.039.028.906</b> |
| - Chi phí xây dựng dự kiến     | 116.521.428.846        |
| - Chi phí bán hàng, hoa hồng   | 17.017.600.060         |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp | 2.500.000.000          |
| - Chi phí khác "Xây dựng"      | 15.000.000.000         |
| <b>Lợi nhuận:</b>              | <b>72.120.290.755</b>  |

### **3.2. Các mục tiêu về quản lý điều hành, mở rộng kinh doanh giai đoạn 2025-2026**

- Hoàn tất bán hàng và bàn giao các căn hộ Viva Plaza cho khách hàng.
- Cho thuê mặt bằng bán lẻ tại khối đế khu trung tâm thương mại của Viva Plaza.
- Hoàn tất thiết kế Concept dự án Viva Center và đàm phán thành công với tiểu thương làm cơ sở thông qua dự án với địa phương.
- Triển khai kinh doanh dịch vụ bất động sản, môi giới mua bán, cho thuê bất động sản, khai thác bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, kinh doanh nông sản, vật liệu xây dựng, thí điểm kinh doanh dịch vụ đào tạo nguồn nhân lực ngành bất động sản.
- Chuẩn bị hồ sơ niêm yết cổ phiếu VNI trở lại trên HOSE trong năm 2026.
- Xử lý thỏa đáng quyền lợi với các bên liên quan giai đoạn 2015 - 2019.
- Xây dựng trụ sở, văn phòng công ty ổn định, lâu dài.
- Tái cấu trúc tài chính, giảm thiểu chi phí lãi vay trong hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Đào tạo, thúc đẩy ứng dụng công nghệ AI trong quản lý hoạt động kinh doanh của Công ty và quản lý doanh nghiệp, tái cấu trúc nguồn lực, năng lực quản lý để tối ưu hiệu quả và chi phí quản lý doanh nghiệp.

### **IV. KẾT LUẬN**

Năm 2024, vẫn là một năm khó khăn đối với ngành bất động sản và dự báo sẽ còn kéo dài đến năm 2025, làn sóng vỡ nợ, sáp nhập trong những năm tiếp theo sẽ diễn ra phổ biến.

Việc tái cấu trúc ngành sẽ diễn ra mạnh mẽ, có thể nhiều công ty tên tuổi sẽ thoái lui hoặc đổi chủ sở hữu, tạo điều kiện cho nhiều doanh nghiệp nhỏ hơn có cơ hội phát triển. Khủng hoảng ngành là bài học chứng minh trên thực tế việc phát triển quy mô doanh nghiệp quá nhanh mà không có sự cân đối về cấu trúc tài chính, cân đối giữa vốn chủ sở hữu và nợ vay có thể dẫn đến sụp đổ doanh nghiệp một cách nhanh chóng khi môi trường kinh doanh thay đổi, thị trường có biến động mạnh. Năm 2025, cũng sẽ có sự thay đổi lớn về môi trường kinh doanh bất động sản theo định hướng thị trường hơn khi việc triển khai các Luật mới về đất đai, Luật nhà ở, Luật các tổ chức tín dụng, ngân hàng, Luật kinh doanh bất động sản đang được Chính Phủ đẩy mạnh tiến độ triển khai.

Năm 2025 cũng sẽ là một năm có nhiều biến động và khó dự báo của nền kinh tế Việt Nam dưới tác động của thuế quan, chiến tranh thương mại, thay đổi luật chơi thương mại toàn cầu và sự đổi mới hành chính, sáp nhập tỉnh thành quận huyện với quy mô chưa từng có. Những yếu tố này đòi hỏi sự thận trọng và theo dõi sát sao thời cuộc từ HĐQT, BGĐ Công ty để giảm thiểu các rủi ro cũng như nắm bắt kịp thời các cơ hội mang đến từ những thay đổi lịch sử về môi trường kinh doanh trong và ngoài nước.

Đối với Công ty năm 2024 - 2025 là năm bản lề cho sự thay đổi sang một giai đoạn phát triển mới đầy tiềm năng. Sau khi triển khai thành công dự án Viva Plaza, quy mô tài sản Công ty đã tăng đáng kể đồng thời gia tăng tỷ trọng vốn chủ sở hữu và giảm nợ vay. Năm 2025, việc đưa



vào khai thác khối thương mại Viva Plaza cũng sẽ tạo nguồn thu mới và dòng tiền ổn định cho hoạt động Công ty và chia cổ tức cho cổ đông.

Sau hàng chục năm thua lỗ, năm 2024 Công ty đã khắc phục hoàn toàn khoản lỗ lũy kế gần 56 tỷ đồng thời có lãi thêm hơn 18 tỷ đồng tạo động lực và niềm tin cho giai đoạn phát triển tiếp theo đầy hứa hẹn của Vinaland.

Việc hoàn tất báo cáo kiểm toán và xử lý thành công các vấn đề nội bộ tồn tại trong những năm qua cũng sẽ góp phần ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty, giúp phát triển mạnh mẽ lâu dài trong những năm tiếp theo, đưa cổ phiếu Công ty niêm yết trở lại trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều thách thức và những diễn biến khó lường của nền kinh tế toàn cầu, tuy nhiên HĐQT tin tưởng với những gì đã vượt qua trong năm 2024, năm 2025 sẽ là năm bắt đầu của một kỷ nguyên mới cho sự phát triển ổn định, hiệu quả và bền vững của Công ty. HĐQT rất mong nhận được sự ủng hộ kiên trì của Đại hội đồng cổ đông đối với định hướng hoạt động đã đặt ra, giúp HĐQT hoàn thành nhiệm vụ đề hướng đến tương lai phát triển ổn định, bền vững mang đến lợi ích lâu dài cho Cổ đông công ty.

***Trân trọng và cảm ơn!***

**Nơi nhận:**

- Đại hội đồng cổ đông;
- Ban TGD, Ban KS;
- Website Công ty;
- Lưu: Cty.





**Tên Công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam  
**Địa chỉ trụ sở:** 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, KP. 2, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM.  
**Số điện thoại:** 028.6270.6889      **Email:** info@vinalandinvest.com.vn  
**Web site:** www.vinalandinvest.com.vn

## **BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

*Thành phố Hồ Chí Minh ngày 02 tháng 04 năm 2025*





# **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025**

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát công ty theo quy định pháp luật hiện hành và theo Điều lệ của Công ty.
- Báo cáo năm 2024 của Công ty.

Ban kiểm soát (BKS) Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Việt Nam thực hiện nhiệm vụ thay mặt Cổ đông kiểm soát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty từ ngày 01/01/2024 đến hết 31/12/2024. Ban kiểm soát (BKS) trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về kết quả giám sát hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT), ban Tổng Giám đốc (TGD) năm 2024 như sau:

## **I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024**

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS, Điều lệ Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua. Năm bắt kịp thời các thông tin hoạt động nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

Thực hiện công tác giám sát hoạt động của HĐQT và ban Tổng Giám đốc Công ty, tham dự và bám sát các nội dung của các phiên họp HĐQT, TGD.

Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê, lập báo cáo tài chính (BCTC) của Công ty.

Cùng với việc kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty, BKS đều tiến hành phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty thông qua việc phân tích các Báo cáo tổng hợp số liệu kế toán từ ngày 01/01/2024 đến hết 31/12/2024.

## **II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2024**

Năm 2024 hoạt động bất động sản đã được hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng sự chỉ đạo, điều hành sát sao của Đảng, Nhà nước, Chính phủ. Có thể khẳng định, năm 2024 là một năm bản lề, là nền tảng tạo động lực cho thị trường BĐS. Hòa nhập với hoạt động kinh doanh bất động sản cả nước, Công ty đã đạt được nhiều thành tựu vượt bậc trong năm 2024, bằng nhiều nỗ lực và cố gắng, HĐQT và Tổng giám đốc Công ty đã điều hành đưa Công ty phát triển vượt khó khăn, dự án Viva Plaza được hoàn thiện, thiết kế căn hộ đẹp, hiện đại, chất lượng cao, khách hàng hài lòng và tin tưởng. Tính đến thời điểm Đại hội đồng cổ đông tháng 4/2025 dự án đã có đủ điều kiện giao nhà cho khách hàng; xây dựng chiến lược kinh doanh hiệu quả thường xuyên đánh giá việc thực hiện kế hoạch đã xây dựng và sử dụng công nghệ AI để tối ưu hiệu quả và tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp. Số liệu trên báo cáo của BKS với quý cổ đông năm 2024 từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 đã được Kiểm toán.

### **1. Tình hình thực hiện các dự án:**



#### **a. Dự án Vinaland Tower:**

Năm 2024 Công ty cũng đã triển khai hoạt động kinh doanh, tuy nhiên việc bán hàng tại dự án Viva Plaza gặp khó khăn từ thị trường suy giảm và sự cản trở của một số cá nhân liên quan đến dự án giai đoạn ban quản lý cũ điều hành công ty trước đây. Vì vậy tính thanh khoản của dự án không được như kỳ vọng, BKS hy vọng trong năm 2025 số căn hộ Viva Plaza còn lại sẽ được bán hết; Công ty cần có chính sách bán hàng căn hộ Viva Plaza, Shop phù hợp đặc biệt chính sách cho thuê mặt bằng kinh doanh tại trung tâm thương mại hấp dẫn các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ từ đó tạo được nguồn thu ổn định.

#### **b. Dự án chợ truyền thống:**

Chợ Phước Long xuống cấp, hoạt động không có hiệu quả. Trong thời gian qua chợ hoạt động thu không đủ chi, công ty phải bù lỗ cho hoạt động của chợ; vì vậy việc dừng hoạt động tại chợ PL tại thời điểm này là phù hợp và xây dựng dự án mới trên khu đất chợ PL là việc làm cấp thiết với sự phát triển và ổn định của công ty, BKS đồng ý với kế hoạch này do hoàn toàn phù hợp với lợi ích của cổ đông trong dài hạn. HĐQT cần có lộ trình dừng hoạt động tại chợ PL phù hợp, cân bằng hài hòa lợi ích của Công ty và tiểu thương kinh doanh tại chợ tạm PL.

#### **2. Hoạt động kinh doanh:**

Trong năm 2024, doanh thu hoạt động cho thuê chợ Phước Long: 2,82 tỷ đồng.

Tổng số căn hộ tại dự án Viva Plaza đã được bán cho khách hàng: 229 căn.

Giá trị hợp đồng: 645 tỷ đồng, (trong đó số tiền đã thu được: 543 tỷ đồng).

Năm 2024, hoạt động bán hàng của công ty đã được ghi nhận, hy vọng năm 2025 Công ty bán hết căn hộ Viva Plaza và thu được lợi nhuận cao.

#### **3. Hoạt động đầu tư:**

Hiện Công ty đã đầu tư góp vốn xây dựng bất động sản du lịch tại thành phố Bảo Lộc, Lâm Đồng, giá trị đầu tư 18,5 tỷ đồng, BKS hy vọng HĐQT sẽ có định hướng tốt, phát triển mở rộng thị trường kinh doanh bất động sản kết hợp du lịch.

#### **4. Hoạt động quản lý điều hành:**

Ban điều hành của Công ty hoạt động rất tích cực, tình hình kinh tế thế giới tăng trưởng chậm chạp, người tiêu dùng thắt chặt “hầu bao” trong hơn một năm qua nên ảnh hưởng rất nhiều đến quá trình sản xuất, kinh doanh. Trong năm 2024, HĐQT đã tập trung họp 23 lần để cùng BGD giải quyết kịp thời các phát sinh của công ty, đặc biệt khắc phục dòng vốn lưu động phục vụ hoàn thiện dự án Viva Plaza được thông suốt. Kịp thời đưa ra các quyết sách hợp lý với từng thời điểm, từng hoàn cảnh khác nhau nhằm hạn chế những khó khăn vướng mắc phát sinh, đồng thời giúp Công ty định hướng và phát triển phù hợp trong tình hình chung. BKS lưu ý Ban điều hành giải quyết sớm tranh kiện pháp lý giai đoạn 2015-2019 liên quan đến mua bán căn hộ, đây là nút thắt kinh doanh bán hàng, liên quan đến uy tín và tài chính của Công ty.

### **III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG VỚI BKS NĂM 2024**

#### **1. Hoạt động của HĐQT:**



Trong năm 2024, HĐQT đã có sự nhất trí cao trong các vấn đề mang tính chủ trương, chính sách của Công ty. HĐQT đã đưa ra các biện pháp nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Kịp thời chỉ đạo mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty và đưa ra các giải pháp phù hợp với tình hình thực tế, nhằm hoàn thành kế hoạch, đảm bảo lợi ích cho Công ty và cổ đông. BKS sớm mong HĐQT đưa kế hoạch để công ty quay trở lại niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán TP. HCM, bảo đảm tốt nhất cho tính thanh khoản và quyền lợi của Cổ đông, nhà đầu tư khi đầu tư vào cổ phiếu VNI, căn hộ tại công ty; hoạch định dự án mới tại khu đất chợ tạm Phước Long đạt tỷ suất lợi nhuận tốt; khai thác tốt nguồn cung cấp tài chính của các ngân hàng tín dụng để có được lãi suất ưu đãi.

BKS đánh giá HĐQT trong năm 2024 đã thực hiện đúng quyền hạn, chức năng nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật.

## **2. Hoạt động của Ban TGD:**

Ban Tổng giám đốc đã theo sát và triển khai kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị cũng như Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Ban tổng giám đốc có các buổi họp hoặc trực tiếp trao đổi ý kiến giữa các thành viên, hoặc tiến hành các cuộc họp bất thường khi có các vấn đề phát sinh để kịp thời đưa ra các chỉ đạo, giải pháp tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong quá trình điều hành thực hiện nhiệm vụ.

**Đánh giá:** ban Tổng giám đốc đã thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã ban hành các Quyết định hoặc lập Tờ trình xin ý kiến kịp thời và đúng theo thẩm quyền, phù hợp với pháp luật và Điều lệ công ty.

## **Sự phối hợp hoạt động với BKS:**

Các phòng ban đã tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực hiện công tác kiểm tra giám sát của mình như đã cung cấp các tài liệu, văn bản cho BKS, đồng thời tiếp thu các ý kiến của BKS, từng bước cải tiến và hoàn thiện công tác quản lý điều hành.

## **IV. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY NĂM 2024**

Trong năm 2024, hoạt động kinh doanh của công ty vẫn gặp rất nhiều khó khăn do hậu quả đại dịch để lại, tình hình thế giới bất ổn, kinh tế thế giới và trong nước đã bắt đầu hồi phục nhưng chậm chạp, việc bán căn hộ bị một số thành phần xấu có mục đích tuyên truyền tiêu cực, hạ thấp uy tín Công ty, ngăn chặn việc kinh doanh mua bán và các hoạt động của công ty, gây ra rất nhiều khó khăn, cản trở trong quá trình điều hành chỉ đạo của HĐQT, ban TGD và của cả Công ty nói chung. Tuy nhiên với cố gắng nỗ lực chào bán căn hộ bằng nhiều phương thức, công ty đã thu được kết quả nhất định; mặc dù chi phí tài chính, chi phí bán hàng cao nhưng kết quả kinh doanh của công ty có tín hiệu tốt, lãi lũy kế đạt 18,4 tỷ đồng sau nhiều năm kinh doanh lỗ; công ty có kế hoạch chia cổ tức, tương lai cổ đông sẽ nhận được cổ tức đều đặn.

**Tình hình hoạt động công ty từ ngày 01/01/2024 đến hết 31/12/2024 như sau:**



DVT: đồng

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Thu nhập:</b>                         | <b>450.503.885.263</b> |
| - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 450.039.084.577        |
| - Doanh thu hoạt động tài chính          | 23.328.586             |
| - Thu nhập khác                          | 441.472.100            |
| <b>Chi phí:</b>                          | <b>349.285.837.373</b> |
| - Giá vốn hàng bán                       | 284.218.484.954        |
| - Chi phí bán hàng                       | 60.751.680.164         |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp           | 2.596.870.922          |
| - Chi phí khác                           | 1.627.321.881          |
| - Lợi nhuận trước thuế                   | <b>101.218.047.890</b> |

## V. KẾT LUẬN CHUNG, KIẾN NGHỊ

Công ty cần xác định rõ nhiệm vụ chiến lược, xây dựng quy chế, quy trình hoạt động thực hiện kế hoạch đã xây dựng, thực hiện sứ mệnh mà cổ đông đã giao.

HDQT, BGD giải quyết tranh tụng liên quan tới khách hàng giai đoạn 2015-2019 hiệu quả để mang lại uy tín và niềm tin cho khách hàng.

Các thành viên HDQT đưa ra tiêu chí hoạt động với một mục đích duy nhất xây dựng Vinaland vững mạnh, lập dự án xây dựng Trung Tâm Thương Mại – Dịch Vụ và Căn Hộ tại khu đất chợ tạm Phước Long với tiêu chí cung cấp sản phẩm người tiêu dùng mong muốn, xây dựng phương thức bán hàng hiệu quả nhất để tiếp cận nhà đầu tư cũng như khách hàng có nhu cầu mua căn hộ.

Xây dựng đội ngũ nhân viên giỏi chuyên môn, nghiệp vụ, gắn kết xây dựng công ty ngày càng vững mạnh, áp dụng công nghệ AI phục vụ công tác quản lý, điều hành.

## VI. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC CỦA BKS NĂM 2025

- Giám sát việc thực hiện các nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua.

- Giám sát quá trình quản lý, điều hành của HDQT và ban Tổng giám đốc công ty.

- Giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ công ty và các quy chế, quy định của Công ty trong việc điều hành và quản lý Doanh nghiệp.

- Giám sát tình hình tài chính, cân đối nguồn vốn, và quản lý dòng tiền đạt hiệu quả trong hoạt động kinh doanh và đảm bảo khả năng thanh toán nợ; tình hình sử dụng quản lý và bảo toàn vốn, thanh khoản, tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính thống nhất, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Thực hiện các công việc khác của BKS theo quy định của Luật doanh nghiệp.

Thời gian và nội dung cụ thể sẽ được thông báo trước ít nhất một tuần tới HDQT, TGD và các phòng ban chức năng để chuẩn bị hồ sơ, tài liệu. Kết thúc năm tài chính, BKS sẽ báo

cáo quá trình hoạt động kiểm soát theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty trước Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026.

Kính trình!

**Nơi nhận:**

- Cổ đông;
- HĐQT Công ty;
- Lưu BKS.

**T/M. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Thị Hằng Nga**



## TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Từ tình hình hoạt động thực tế của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam và dự báo thị trường bất động sản trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

### **Doanh thu năm 2025 từ dự án Viva Plaza**

ĐVT: đồng

|   |                 |
|---|-----------------|
| Doanh thu bán sản phẩm tại dự án Viva Plaza | 223.378.100.000 |
| Chi phí                                     | 195.422.753.271 |
| Lợi nhuận                                   | 27.955.346.729  |

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

*Xin trân trọng cảm ơn./.*

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.



## **TỜ TRÌNH**

(V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các Công ty kiểm toán dưới đây để thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty trong năm 2025:

1. Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).
2. Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC).
3. Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY).

Trong trường hợp Hội đồng quản trị không đàm phán được với các đơn vị trên, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán khác trong danh sách được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

**Xin trân trọng cảm ơn./.**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.





## TỜ TRÌNH

(V/v: Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty năm 2025)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty năm 2025, cụ thể như sau:

| Chức danh                | Số người | Mức thù lao          |
|--------------------------|----------|----------------------|
| Chủ tịch HĐQT            | 01       | 6.000.000 đồng/tháng |
| Thành viên HĐQT          | 06       | 5.000.000 đồng/tháng |
| Trưởng Ban kiểm soát     | 01       | 4.000.000 đồng/tháng |
| Thành viên Ban kiểm soát | 02       | 3.000.000 đồng/tháng |

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

*Xin trân trọng cảm ơn./.*

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**TRẦN MINH HOÀNG**

## **TỜ TRÌNH**

(V/v: Sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị Công ty)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Nghị định số 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 116/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 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 vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Căn cứ yêu cầu thực tế trong quản trị và điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam, Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện việc rà soát Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Trên cơ sở rà soát, Hội đồng quản trị nhận thấy một số nội dung của Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cần được sửa đổi cho phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

Do đó, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua các nội dung sau:

- i) Thông qua việc sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị Công ty như nêu tại Phụ lục chi tiết các nội dung sửa đổi kèm theo Tờ trình này;
- ii) Thông qua dự thảo toàn văn Quy chế nội bộ về quản trị Công ty;
- iii) Giao HĐQT thực hiện thủ tục cần thiết để ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty theo quy định của pháp luật.

**Xin trân trọng cảm ơn./.**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**  
  
**TRẦN MINH HOÀNG**



# PHỤ LỤC CHI TIẾT CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI

(Kèm theo Tờ trình số 04/2025/TT-Tr-HĐQT-VNI về việc sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị Công ty)

| STT | Nội dung hiện tại   | Nội dung sau khi sửa đổi   | Căn cứ  |
|-----|---|--|---|
| 1   | <p><b>Tại khoản 1 Điều 1:</b></p> <p>1. Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được xây dựng căn cứ theo các văn bản pháp luật như sau:</p> <p>a. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020;</p> <p>b. Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006;</p> <p>c. Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán số 70/2006/QH11;</p> <p>d. Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;</p> <p>e. Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;</p> <p>f. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.</p> <p>g. Nghị định 05/2019/NĐ-CP về kiểm toán nội bộ ngày 22/01/2019.</p> | <p><b>Tại khoản 1 Điều 1:</b></p> <p>1. Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được xây dựng căn cứ theo các văn bản pháp luật như sau:</p> <p>a. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020;</p> <p>b. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;</p> <p>c. Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;</p> <p>d. Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 Hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 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;</p> <p>e. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam;</p> <p>f. Nghị định số 05/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 về kiểm toán nội bộ.</p> | Sửa đổi cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. |
| 2   | <p><b>Tại Điểm b, c, d, i, j Khoản 2 Điều 2:</b></p> <p>b. “Công ty đại chúng” là công ty cổ phần được quy định tại khoản 1 Điều 25 Luật chứng khoán;</p>   | <p><b>Tại Điểm b, c, d, i, j Khoản 2 Điều 2:</b></p> <p>b. “Công ty đại chúng” là công ty cổ phần được quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán;</p>  | Sửa đổi cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   | <p>c. “Cổ đông lớn” là cổ đông được quy định tại khoản 9 Điều 6 Luật chứng khoán;</p> <p>d. “Người quản lý doanh nghiệp” được quy định tại khoản 24 Điều 4 Luật doanh nghiệp;</p> <p>i “Người phụ trách quản trị Công ty” là người có trách nhiệm và quyền hạn được quy định tại Điều 18 Nghị định 71/2017/NĐ-CP;</p> <p>j “Người có liên quan” là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 17 Điều 4 Luật doanh nghiệp, khoản 34 Điều 6 Luật chứng khoán;</p> | <p>c. “Cổ đông lớn” là cổ đông được quy định tại <b>khoản 18 Điều 4</b> Luật Chứng khoán;</p> <p>d. “Người quản lý doanh nghiệp” được quy định tại <b>khoản 18 Điều 4</b> Luật Doanh nghiệp;</p> <p>i “Người phụ trách quản trị Công ty” là người có trách nhiệm và quyền hạn được quy định tại <b>Điều 281 Nghị định 155/2020/NĐ-CP</b>;</p> <p>j “Người có liên quan” là cá nhân, tổ chức được quy định tại <b>khoản 23 Điều 4</b> Luật doanh nghiệp và <b>khoản 46 Điều 4</b> Luật Chứng khoán;</p> |  |
| 3 | <p><b>Tại Khoản 2 Điều 5:</b></p> <p>Cổ đông hoặc nhóm cổ đông yêu cầu BKS tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành ..... đối với cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ <b>thường trú, quốc tịch</b>, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh đối với cổ đông là tổ chức; ..... mục đích kiểm tra.</p>  | <p><b>Tại Khoản 2 Điều 5:</b></p> <p>Cổ đông hoặc nhóm cổ đông yêu cầu BKS tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành ..... đối với cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ <b>trụ sở</b>, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh đối với cổ đông là tổ chức; ..... mục đích kiểm tra.</p>   | Cập nhật theo thực tế.   |
| 4 | <p><b>Tại Điều 9:</b></p> <p>Thông báo về việc chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ tối thiểu ba mươi (30) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng theo các quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật Chứng khoán áp dụng cho các Công ty niêm yết</p>   | <p><b>Tại Điều 9:</b></p> <p>Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông.</p>  | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) Điều 273 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; (ii) Điều 17 Điều lệ Công ty. |
| 5 | <p><b>Tại Khoản 2 Điều 10:</b></p> <p>2. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất mười lăm (15) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc</p>  | <p><b>Tại Khoản 2 Điều 10:</b></p> <p>2. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc</p>   | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) Điều 143 Luật Doanh nghiệp 2020;   |



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư).   | chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư).   | (ii) Điều 17 Điều lệ Công ty.  |
| 6 | <p><b>Tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 12:</b></p> <p>1. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ phản đối nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hay phản đối để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, phản đối, bỏ phiếu trắng hoặc không hợp lệ theo từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do ĐHĐCĐ quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa nhưng không vượt quá số người theo quy định của luật hiện hành.</p> <p>2. Cách thức bỏ phiếu biểu quyết bầu thành viên HĐQT và BKS:</p> <p>Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT và BKS phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu (hoặc được ủy quyền) nhân với số thành viên được bầu của HĐQT hoặc BKS và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Số người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là người có số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Quy chế này và phải đạt tỷ lệ tối thiểu</p> | <p><b>Tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 12:</b></p> <p>1. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không ý kiến, bỏ phiếu trắng hoặc không hợp lệ từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do ĐHĐCĐ quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa nhưng không vượt quá số người theo quy định của pháp luật hiện hành.</p> <p>2. Cách thức bỏ phiếu biểu quyết bầu thành viên HĐQT và BKS:</p> <p>Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT và BKS phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu (hoặc được ủy quyền) nhân với số thành viên được bầu của HĐQT hoặc BKS và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Số người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm</p> | <p>Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) Điều 146 và Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020; (ii) Điều 19 và Điều 20 Điều lệ Công ty.</p> |



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | <p>≥ 65% tổng số phiếu biểu quyết trên tổng số cổ phần của tất cả các cổ đông và đại diện ủy quyền của cổ đông dự họp (Tỷ lệ ≥ 65% được quy định tại khoản 1c điều 20 Điều lệ Công ty).</p>   | <p>soát là người có số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên được quy định.</p>  |  |
| 7 | <p><b>Tại Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều 13:</b></p> <p>2. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ phản đối Nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hay phản đối để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, phản đối, bỏ phiếu trắng hoặc không hợp lệ theo từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó.</p> <p>3. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2, Điều 20 Điều lệ Công ty, các quyết định của ĐHĐCĐ về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 50% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp ĐHĐCĐ: .....</p> <p>4. Các quyết định của ĐHĐCĐ liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, việc tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp, giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo Báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp ĐHĐCĐ (trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc ít nhất 50% tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết chấp thuận (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản).</p> | <p><b>Tại Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều 13:</b></p> <p>2. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành Nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hay không tán thành để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không ý kiến hoặc không hợp lệ theo từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó.</p> <p>3. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu 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, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:</p> <p>148 Luật Doanh nghiệp:</p> <p>a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;</p> <p>b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;</p> <p>c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;</p> <p>d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác;</p> <p>đ. Tổ chức lại, giải thể Công ty.</p> <p>4. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định</p> | <p>Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) Khoản 1, Khoản 2 Điều 148 và Khoản 2 Điều 152 Luật Doanh nghiệp 2020; (ii) Điều 20 Điều lệ Công ty.</p> |



|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
|    |  | tại các khoản 3 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.   |   |
| 8  | <p><b>Tại Điểm i Khoản 1 Điều 16:</b></p> <p>i. Chữ ký của chủ tọa và thư ký.</p>  | <p><b>Tại Điểm i Khoản 1 Điều 16:</b></p> <p>i. Chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.</p>   | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) Điều 150 Luật Doanh nghiệp 2020; (ii) điểm i, khoản 1, Điều 22 Điều lệ Công ty.             |
| 9  | <p><b>Tại Khoản 4 Điều 16:</b></p> <p>4. Biên bản họp ĐHĐCĐ được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại cuộc họp ĐHĐCĐ trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng mười (10) ngày kể từ khi gửi hoặc công bố biên bản trên web site của Công ty</p>   | Không quy định  | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại Điều 22 Điều lệ Công ty.   |
| 10 | <p><b>Tại Khoản 1 và Khoản 9 Điều 18:</b></p> <p>1. HĐQT có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;</p> <p>9. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông <b>đại diện ít nhất 75%</b> tổng số cổ phần có quyền biểu quyết <b>chấp thuận</b> và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ.</p> | <p><b>Tại Khoản 1 và Khoản 9 Điều 18:</b></p> <p>1. HĐQT có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, <b>trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp;</b></p> <p>9. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông <b>số hữu trên 50%</b> tổng số cổ phần có quyền biểu quyết <b>tán thành</b> và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ.</p> | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) khoản 1, Điều 149 Luật Doanh nghiệp 2020; (ii) khoản 1 và khoản 8, Điều 21 Điều lệ Công ty. |
| 11 | <p><b>Tại Khoản 1 Điều 19:</b></p> <p>1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị.</p>  | <p><b>Tại Khoản 1 Điều 19:</b></p> <p>1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị.</p>   | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại điểm g, khoản 2, Điều 14 Điều lệ Công ty.  |



|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
|    | Số lượng thành viên Hội đồng quản trị từng thời điểm được Đại hội đồng cổ đông quyết định theo quy định tại <b>Điểm c Khoản 2 Điều 14, Điều lệ Công ty.</b>  | Số lượng thành viên Hội đồng quản trị từng thời điểm được Đại hội đồng cổ đông quyết định theo quy định tại <b>Điểm g Khoản 2 Điều 14 Điều lệ Công ty.</b>  |   |
| 12 | <p><b>Tại Điểm a Khoản 1 Điều 20:</b></p> <p>a. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (6) tháng liên tiếp trở lên có quyền góp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau thành nhóm cổ đông để đề cử ứng viên bầu vào Hội đồng Quản trị.</p>   | <p><b>Tại Điểm a Khoản 1 Điều 20:</b></p> <p>a. Các cổ đông có quyền góp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau thành nhóm cổ đông để đề cử ứng viên bầu vào Hội đồng Quản trị.</p>  | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) khoản 5, Điều 115 Luật Doanh nghiệp 2020; (ii) Điều 24 Điều lệ Công ty. |
| 13 | <p><b>Tại Điều 21:</b></p> <p>Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên và phải đạt tỷ lệ tối thiểu <math>\geq 50\%</math> tổng số phiếu biểu quyết trên tổng số cổ phần của tất cả các cổ đông và đại diện ủy quyền của cổ đông dự họp (Tỷ lệ <math>\geq 50\%</math> được quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 20 Điều lệ Công ty). Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau.</p> | <p><b>Tại Điều 21:</b></p> <p>Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên được quy định. Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy định tại quy chế bầu cử hoặc Điều lệ công ty.</p> | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) khoản 3, Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020; (ii) Điều 20 Điều lệ Công ty. |
| 14 | <b>Tại Điều 22: Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT</b>   | <b>Tại Điều 22: Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế và bổ sung thành viên HĐQT</b><br>Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông   | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 24 Điều lệ Công ty.  |



|    |   |  |   |
|----|---|--|---|
|    | <p>Thành viên HĐQT không còn tư cách thành viên HĐQT trong các trường hợp sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Không đủ tư cách làm thành viên HĐQT theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm không được làm thành viên HĐQT;</li> <li>2. Có đơn từ chức;</li> <li>3. Bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của HĐQT có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;</li> <li>4. Không tham dự các cuộc họp của HĐQT trong vòng sáu (06) tháng liên tục mà không có sự chấp thuận của HĐQT;</li> <li>5. Thành viên đó bị bãi nhiệm theo quyết định của ĐHĐCĐ;</li> <li>6. Có tình cung cấp thông tin cá nhân sai khi gửi cho Công ty với tư cách là ứng viên HĐQT gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín, hình ảnh và lợi ích của Công ty.</li> </ol> | <p>miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.</p>   |   |
| 15 | <p><b>Tại Điều 24:</b></p> <p>Trường hợp đã xác định được trước ứng viên, thông tin liên quan đến các ứng viên HĐQT được đưa vào tài liệu họp ĐHĐCĐ và công bố tối thiểu 3 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác và hợp lý của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực nếu được bầu làm thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng viên HĐQT được công bố bao gồm các nội dung tối thiểu sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;</li> <li>2. Trình độ học vấn;</li> <li>3. Trình độ chuyên môn;</li> </ol>               | <p><b>Tại Điều 24:</b></p> <p>Trường hợp đã xác định được ứng cử viên HĐQT, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc họp ĐHĐCĐ trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng cử viên HĐQT được công bố bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;</li> <li>b. Trình độ chuyên môn;</li> <li>c. Quá trình công tác;</li> </ol> | <p>Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) Điều 41 Luật Chứng khoán 2019; (ii) Điều 274 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.</p> |



|    |   |  |  |
|----|---|--|--|
|    | <p>4. Quá trình công tác;</p> <p>5. Các Công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT và các chức danh quản lý khác;</p> <p>6. Báo cáo đánh giá về đóng góp của ứng viên cho Công ty, trong trường hợp ứng viên đó hiện đang là thành viên HĐQT của Công ty;</p> <p>7. Các lợi ích có liên quan tới Công ty (nếu có);</p> <p>8. Họ, tên của cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử ứng viên đó (nếu có);</p> <p>9. Các thông tin khác (nếu có).</p>   | <p>d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);</p> <p>đ. Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của công ty;</p> <p>e. Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ công ty.</p> <p>Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên HĐQT (nếu có).</p>   |  |
| 16 | <p><b>Tại Khoản 1 Điều 26:</b></p> <p>1. HĐQT phải tổ chức <b>họp</b> định kỳ theo <b>đúng</b> trình tự quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Việc tổ chức họp HĐQT, chương trình họp và các tài liệu liên quan được thông báo trước cho các thành viên HĐQT theo đúng thời hạn quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.</p>  | <p><b>Tại Khoản 1 Điều 26:</b></p> <p>1. HĐQT phải tổ chức <b>họp</b> định kỳ theo <b>đúng</b> trình tự quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Việc tổ chức họp HĐQT, chương trình họp và các tài liệu liên quan được thông báo trước cho các thành viên HĐQT theo đúng thời hạn quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.</p>   | Sửa lỗi chính tả.  |
| 17 | <p><b>Tại Khoản 1 Điều 27:</b></p> <p>1. Thông báo họp HĐQT phải được gửi cho các thành viên HĐQT và các Kiểm soát viên ít nhất <b>năm (05)</b> ngày làm việc trước ngày họp. Thành viên HĐQT có thể từ chối thông báo mời họp bằng văn bản, việc từ chối này có thể được thay đổi hoặc hủy bỏ bằng văn bản của thành viên HĐQT đó. Thông báo họp HĐQT phải được làm bằng văn bản tiếng Việt và phải thông báo đầy đủ thời gian, địa điểm họp, chương trình, nội dung các vấn đề thảo luận, kèm theo tài liệu cần thiết về những vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.</p> | <p><b>Tại Khoản 1 Điều 27:</b></p> <p>1. Thông báo họp HĐQT phải được gửi cho các thành viên HĐQT và các Kiểm soát viên ít nhất <b>ba (03)</b> ngày làm việc trước ngày họp. Thành viên HĐQT có thể từ chối thông báo mời họp bằng văn bản, việc từ chối này có thể được thay đổi hoặc hủy bỏ bằng văn bản của thành viên HĐQT đó. Thông báo họp HĐQT phải được làm bằng văn bản tiếng Việt và phải thông báo đầy đủ thời gian, địa điểm họp, chương trình, nội dung các vấn đề thảo luận, kèm theo tài liệu cần thiết về những vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.</p> | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) khoản 6, Điều 157 Luật Doanh nghiệp 2020; (ii) khoản 7, Điều 27 Điều lệ Công ty. |
| 18 | <p><b>Tại Khoản 2 Điều 28:</b></p>  | <p><b>Tại Khoản 2 Điều 28:</b></p>   | Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i)  |



|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p>2. Trường hợp không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn <b>mười lăm (15)</b> ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lần thứ hai được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên HĐQT dự họp.</p>   | <p>khoản 8, Điều 157 Luật Doanh nghiệp 2020; (ii) khoản 8, Điều 27 Điều lệ Công ty.</p> |
| <p><b>Tại Điều 33 Tiêu chuẩn Kiểm soát viên</b></p> <p>Kiểm soát viên phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 169 Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và ban kiểm soát phải có ít nhất một (01) thành viên là kế toán viên hoặc kiểm toán viên, đồng thời không thuộc các trường hợp sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của công ty;</li> <li>2. Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong ba (03) năm liền trước đó.</li> </ol> | <p><b>Tại Điều 33 Tiêu chuẩn và điều kiện Kiểm soát viên</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp;</li> <li>b. Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty;</li> <li>c. Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác;</li> <li>d. Không phải là người quản lý Công ty, không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác;</li> <li>đ. Không được làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;</li> <li>e. Không được là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong 03 năm liền trước đó;</li> <li>g. Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.</li> </ol> </li> <li>2. Ngoài các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, thành viên Ban kiểm soát công ty đại chúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 của Luật Doanh nghiệp</li> </ol> | <p>Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp 2020.</p>            |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    | không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp của Công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn của doanh nghiệp, người đại diện phần vốn nhà nước tại công ty mẹ và tại Công ty.  |   |
| 20 | <p><b>Tại Điều 36 Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm Kiểm soát viên</b></p> <p>1. Kiểm soát viên bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:</p> <p>a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Kiểm soát viên theo quy định tại Điều 164 Luật doanh nghiệp;</p> <p>b. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong sáu (06) tháng liên tục mà không được sự chấp thuận của BKS;</p> <p>c. Có đơn từ chức và được chấp thuận;</p> <p>2. Kiểm soát viên bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:</p> <p>a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;</p> <p>b. Vi phạm nghiêm trọng hoặc vi phạm nhiều lần nghĩa vụ của Kiểm soát viên quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;</p> <p>c. Theo quyết định của ĐHĐCĐ;</p> | <p>Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại Điều 174 Luật Doanh nghiệp 2020.</p>  |
| 21 | <p><b>Tại Điều 39 Trách nhiệm và nghĩa vụ của BKS</b></p> <p>1. BKS chịu trách nhiệm trước cổ đông của Công ty về các hoạt động giám sát của mình. BKS có trách nhiệm giám sát tình hình tài chính Công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên HĐQT, TGD, chức danh quản lý khác, sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGD và cổ đông và các</p>   | <p>Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại: (i) Điều 170 Luật Doanh nghiệp 2020; (ii) Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020.</p> |



|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>nhệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.</p> <p>2. BKS phải họp ít nhất hai (02) lần trong một (01) năm, số lượng thành viên dự họp ít nhất là hai phần ba (2/3) số thành viên. Biên bản họp BKS được lập chi tiết và rõ ràng. Thư ký và các thành viên BKS dự họp phải ký tên vào các biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của BKS phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên BKS.</p> <p>3. Trong các cuộc họp của BKS, BKS có quyền yêu cầu thành viên HĐQT, TGD, thành viên BKTNB và kiểm toán viên độc lập tham dự và trả lời các vấn đề mà các thành viên BKS quan tâm.</p> <p>4. Trường hợp BKS phát hiện những hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ Công ty của các thành viên HĐQT, TGD và các chức danh quản lý khác, BKS phải thông báo bằng văn bản với HĐQT trong vòng bốn mươi tám giờ (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khác phục hậu quả. Sau thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày ra thông báo nêu trên, nếu người có hành vi vi phạm không chấm dứt vi phạm và có giải pháp khác phục hậu quả, BKS có trách nhiệm báo cáo trực tiếp với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về vấn đề này.</p> <p>5. BKS có quyền lựa chọn và đề nghị ĐHĐCĐ phê chuẩn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.</p> | <p>hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.</p> <p>3. Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và sáu (06) tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>4. Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.</p> <p>5. Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và các tài liệu khác của Công ty, công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp.</p> <p>6. Khi có yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Ban kiểm soát thực hiện kiểm tra trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra, Ban kiểm soát phải báo cáo về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến Hội đồng quản trị và cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu. Việc kiểm tra của Ban kiểm soát quy định tại khoản này không được cản trở hoạt động bình thường của Hội đồng quản trị, không gây gián đoạn điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.</p> |
|--|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>7. Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.</p> <p>8. Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc vi phạm quy định tại Điều 165 Luật doanh nghiệp phải thông báo ngay bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.</p> <p>9. Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác của Công ty.</p> <p>10. Sử dụng tư vấn độc lập, bộ phận kiểm toán nội bộ của Công ty để thực hiện nhiệm vụ được giao.</p> <p>11. Ban kiểm soát có thể tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>12. Kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty theo đề nghị của cổ đông.</p> <p>13. Yêu cầu Hội đồng quản trị phải triệu tập họp bất thường Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>14. Thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày trong trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.</p> <p>15. Đề nghị Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị.</p> <p>16. Xem xét, trích lục, sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung kê khai Danh sách người có liên quan và lợi ích có liên</p> |
|--|--|



quan được kê khai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp.

17. Đề xuất và kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.

18. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

19. Giám sát tình hình tài chính Công ty, việc tuân thủ pháp luật của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác trong các hoạt động.

20. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông.

21. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành doanh nghiệp khác, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

22. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

23. Chứng kiến Hội đồng quản trị tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu nếu được Hội đồng quản trị yêu cầu trong trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

24. Trưởng Ban kiểm soát điều hành đề Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp đối với trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc mà các thành viên Hội

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
|    |  | <p>đồng quản trị còn lại không bầu được người làm chủ tọa. Trường hợp này, người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.</p> <p>25. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.</p>  |   |
| 22 | <p><b>Tại Khoản 2 Điều 49:</b></p> <p>2. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá <b>ba (03) năm</b> và có thể được tái bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc không phải là người mà pháp luật cấm giữ chức vụ này và phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.</p> | <p><b>Tại Khoản 2 Điều 49:</b></p> <p>2. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá <b>năm (05) năm</b> và có thể được tái bổ nhiệm với số nhiệm kỳ không hạn chế. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc không phải là người mà pháp luật cấm giữ chức vụ này và phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.</p> | <p>Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại khoản 2, Điều 30 Điều lệ Công ty.</p> |



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----000-----

DỰ THẢO



VINALAND INVEST

# QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2025

## DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

| CHỮ VIẾT TẮT | CHỮ ĐẦY ĐỦ                   |
|--------------|------------------------------|
| ĐHĐCĐ        | Đại hội đồng cổ đông         |
| HĐQT         | Hội đồng quản trị            |
| TGĐ          | Tổng giám đốc                |
| BKS          | Ban kiểm soát                |
| BKTNB        | Ban kiểm toán nội bộ         |
| TV HĐQT      | Thành viên Hội đồng quản trị |
| TV BKS       | Thành viên Ban kiểm soát     |



## MỤC LỤC

|   |    |
|---|----|
| CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG .....  | 4  |
| Điều 1. Phạm vi điều chỉnh .....  | 4  |
| Điều 2. Giải thích thuật ngữ .....  | 4  |
| CHƯƠNG II: CỔ ĐÔNG VÀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG .....                              | 5  |
| Điều 3. Thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cổ đông .....                                 | 5  |
| Điều 4. Đối xử công bằng giữa các cổ đông .....   | 6  |
| Điều 5. Cổ đông yêu cầu cung cấp thông tin .....  | 6  |
| Điều 6. Cổ đông hẹn làm việc trực tiếp với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc .....             | 6  |
| Điều 7. Cung cấp thông tin cho cổ đông và công chúng .....                                    | 6  |
| Điều 8. Trách nhiệm của cổ đông lớn .....   | 7  |
| CHƯƠNG III: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC VỀ TRIỆU TẬP VÀ BIỂU QUYẾT TẠI ĐHĐCĐ .....                      | 7  |
| Điều 9. Thông báo về việc chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ .....             | 7  |
| Điều 10. Thông báo triệu tập ĐHĐCĐ .....  | 7  |
| Điều 11. Cách thức đăng ký tham dự ĐHĐCĐ .....  | 8  |
| Điều 12. Cách thức bỏ phiếu biểu quyết trong ĐHĐCĐ .....                                      | 8  |
| Điều 13. Cách thức kiểm phiếu .....   | 8  |
| Điều 14. Thông báo kết quả kiểm phiếu .....   | 9  |
| Điều 15. Cách thức phản đối quyết định của ĐHĐCĐ .....  | 9  |
| Điều 16. Lập biên bản họp ĐHĐCĐ .....   | 9  |
| Điều 17. Công bố Nghị quyết ĐHĐCĐ .....   | 10 |
| Điều 18. Việc ĐHĐCĐ thông qua Nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản .....         | 10 |
| CHƯƠNG IV: ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ, BẦU, MIỄN NHIỆM VÀ BÃI NHIỆM THÀNH VIÊN<br>HĐQT .....               | 12 |
| Điều 19. Số lượng Thành viên HĐQT và tiêu chuẩn thành viên HĐQT .....                         | 12 |
| Điều 20. Cách thức cổ đông, nhóm cổ đông ứng cử, đề cử người vào vị trí thành viên HĐQT ..... | 12 |
| Điều 21. Cách thức bầu thành viên HĐQT .....  | 13 |
| Điều 22. Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế và bổ sung thành viên HĐQT .....      | 13 |
| Điều 23. Thông báo về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT .....                   | 13 |
| Điều 24. Cách thức giới thiệu ứng viên thành viên HĐQT .....                                  | 14 |
| Điều 25. Quyền HĐQT Công ty .....   | 14 |
| Điều 26. Trách nhiệm và nghĩa vụ HĐQT Công ty .....   | 14 |
| CHƯƠNG V: TRÌNH TỰ VÀ THỦ TỤC TỔ CHỨC HỌP HĐQT .....  | 14 |
| Điều 27. Thông báo họp HĐQT .....   | 14 |
| Điều 28. Điều kiện tổ chức họp HĐQT .....   | 15 |
| Điều 29. Cách thức biểu quyết .....   | 15 |
| Điều 30. Cách thức thông qua nghị quyết của HĐQT .....  | 15 |
| Điều 31. Ghi biên bản họp HĐQT .....  | 16 |
| Điều 32. Thông báo Nghị quyết HĐQT .....  | 16 |
| CHƯƠNG VI: ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ, MIỄN NHIỆM VÀ BÃI NHIỆM BKS, KIỂM SOÁT VIÊN .....                   | 16 |
| Điều 33. Tiêu chuẩn và điều kiện Kiểm soát viên .....   | 16 |
| Điều 34. Cách thức cổ đông, nhóm cổ đông ứng cử, đề cử người vào vị trí Kiểm soát viên .....  | 17 |
| Điều 35. Cách thức bầu kiểm soát viên .....   | 17 |



|  |           |
|--|-----------|
| Điều 36. Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm Kiểm soát viên.....  | 17        |
| Điều 37. Thông báo về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Kiểm soát viên .....   | 18        |
| Điều 38. Quyền tiếp cận thông tin và tính độc lập của thành viên BKS .....   | 18        |
| Điều 39. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của BKS .....  | 18        |
| <b>CHƯƠNG VII: THÀNH LẬP VÀ HOẠT ĐỘNG CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT .....</b>  | <b>19</b> |
| Điều 40. Các tiểu ban thuộc HĐQT .....   | 19        |
| Điều 41. Cơ cấu của các tiểu ban.....  | 20        |
| Điều 42. Tiêu chuẩn thành viên, trách nhiệm của từng thành viên tiểu ban.....  | 20        |
| Điều 43. Việc thành lập tiểu ban.....  | 20        |
| <b>CHƯƠNG VIII: THÀNH LẬP VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ ...</b>  | <b>20</b> |
| Điều 44. Các tiêu chuẩn của thành viên Ban kiểm toán nội bộ .....  | 20        |
| Điều 45. Cơ cấu, thành phần của ban kiểm toán nội bộ .....   | 21        |
| Điều 46. Quyền hạn và trách nhiệm của ban kiểm toán nội bộ .....   | 21        |
| Điều 47. Cuộc họp của ban kiểm toán nội bộ .....   | 21        |
| <b>CHƯƠNG IX: LỰA CHỌN, BỔ NHIỆM VÀ MIỄN NHIỆM NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP .....</b>  | <b>22</b> |
| Điều 48. Các tiêu chuẩn của người điều hành doanh nghiệp.....  | 22        |
| Điều 49. Tổng giám đốc.....  | 22        |
| <b>CHƯƠNG X: PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA HĐQT, BKS VÀ TGD .....</b>  | <b>23</b> |
| Điều 50. Phối hợp hoạt động giữa HĐQT và BKS.....  | 23        |
| Điều 51. Phối hợp hoạt động giữa HĐQT và TGD .....   | 24        |
| Điều 52. Phối hợp hoạt động giữa BKS và TGD.....   | 24        |
| Điều 53. Việc tiếp cận thông tin .....   | 24        |
| <b>CHƯƠNG XI: QUY ĐỊNH VỀ ĐÁNH GIÁ HÀNG NĂM VỚI HOẠT ĐỘNG KHEN THƯỞNG VÀ KỶ LUẬT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HĐQT, BKS, TGD VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP KHÁC.....</b> | <b>25</b> |
| Điều 54. Đánh giá hoạt động đối với thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý .....                                | 25        |
| Điều 55. Khen thưởng.....  | 25        |
| Điều 56. Kỷ luật.....  | 25        |
| <b>CHƯƠNG XII: CON DẤU VÀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG CON DẤU.....</b>   | <b>26</b> |
| Điều 57. Mẫu dấu và số lượng con dấu .....   | 26        |
| Điều 58. Quản lý và sử dụng con dấu .....  | 26        |
| <b>CHƯƠNG XIII: CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ TÍNH MINH BẠCH.....</b>   | <b>26</b> |
| Điều 59. Công bố thông tin và tính minh bạch .....   | 26        |
| <b>CHƯƠNG XIV: NGĂN NGỪA XUNG ĐỘT LỢI ÍCH .....</b>  | <b>27</b> |
| Điều 60. Trách nhiệm cẩn trọng.....  | 27        |
| Điều 61. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....  | 27        |
| Điều 62. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường .....  | 28        |
| <b>CHƯƠNG XV: SỬA ĐỔI QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY.....</b>  | <b>28</b> |
| Điều 63. Sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị công ty .....  | 28        |
| <b>CHƯƠNG XVI: NGÀY HIỆU LỰC.....</b>  | <b>28</b> |
| Điều 64. Ngày hiệu lực .....   | 28        |



# QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-VNI  
ngày 25/04/2025 của ĐHĐCĐ)

## CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được xây dựng căn cứ theo các văn bản pháp luật như sau:

- a. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- b. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- c. Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- d. Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 Hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 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;
- e. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam;
- f. Nghị định số 05/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 về kiểm toán nội bộ.

2. Quy chế nội bộ về quản trị Công ty được ban hành phù hợp với cơ cấu tổ chức quản lý Công ty theo điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp bao gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, TGD.

3. Quy chế này áp dụng cho các đối tượng sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam;
- Cổ đông Công ty và tổ chức, các nhân là người có liên quan của cổ đông;
- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Tiểu ban kiểm toán nội bộ và cán bộ quản lý của Công ty và tổ chức, cá nhân là người có liên quan đến đối tượng này;
- Các tổ chức và cá nhân có quyền lợi liên quan đến Công ty.

### Điều 2. Giải thích thuật ngữ

1. Chữ viết tắt:

- a. “**Công ty**”: là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam;
- b. “**Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần**”: Số 0304867926 đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- c. “**ĐHĐCĐ**”: Đại hội đồng cổ đông;
- d. “**HĐQT**”: Hội đồng quản trị;
- e. “**BKS**”: Ban kiểm soát;
- f. “**TBKTNB**”: Tiểu ban kiểm toán nội bộ;
- g. “**TGD**”: Tổng giám đốc.



- h. **“TV HĐQT”**: Thành viên Hội đồng quản trị
- i. **“TV BKS”**: Thành viên Ban kiểm soát
2. Những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:
- a. **“Quản trị công ty”** là hệ thống các nguyên tắc, bao gồm:
- Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý;
  - Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, BKS;
  - Đảm bảo quyền lợi của cổ đông và những người có liên quan;
  - Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông;
  - Công khai minh bạch mọi hoạt động của Công ty.
- b. **“Công ty đại chúng”** là công ty cổ phần được quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán;
- c. **“Cổ đông lớn”** là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán;
- d. **“Người quản lý doanh nghiệp”** được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Doanh nghiệp;
- e. **“Người điều hành doanh nghiệp”** là Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quyết định của HĐQT trên cơ sở đề nghị của Tổng Giám đốc;
- f. **“Thành viên HĐQT không điều hành”** (sau đây gọi là thành viên không điều hành) là thành viên HĐQT không phải là Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty;
- g. **“Thành viên độc lập HĐQT”** (sau đây gọi là thành viên độc lập) là thành viên được quy định tại khoản 2 Điều 155 Luật Doanh nghiệp;
- h. **“Tiểu ban kiểm toán nội bộ”** là một tiểu ban trực thuộc HĐQT được thành lập theo Điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp;
- i. **“Người phụ trách quản trị Công ty”** là người có trách nhiệm và quyền hạn được quy định tại Điều 281 Nghị định 155/2020/NĐ-CP;
- j. **“Người có liên quan”** là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp và khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán.
3. Trong Quy chế này, các tham chiếu tới một hoặc một số điều khoản hoặc văn bản pháp luật sẽ bao gồm cả những sửa đổi bổ sung hoặc văn bản thay thế các văn bản đó.
4. Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định về quản trị Công ty khác với quy định tại Nghị định này thì áp dụng quy định của pháp luật chuyên ngành.

## **CHƯƠNG II: CỔ ĐÔNG VÀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG**

### **Điều 3. Thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cổ đông**

1. Thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cổ đông là thời điểm tài khoản lưu ký chứng khoán của cổ đông mở tại một thành viên lưu ký chứng khoán ghi có số dư cổ phiếu của Công ty. Đối với cổ phiếu chưa lưu ký, thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cổ đông là thời điểm tên và các thông tin về cổ đông được ghi vào Sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
2. Sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp, Xác nhận sở hữu cổ phiếu VNI của các Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch chứng khoán là căn cứ để xác định tư cách, quyền và nghĩa vụ của



cổ đông.

#### **Điều 4. Đối xử công bằng giữa các cổ đông**

1. Mọi cổ đông đều được đối xử công bằng, bao gồm cả cổ đông thiểu số và cổ đông là người nước ngoài.
2. Cổ đông lớn không được lợi dụng ưu thế của mình gây tổn hại đến các quyền và lợi ích của Công ty và của các cổ đông khác.

#### **Điều 5. Cổ đông yêu cầu cung cấp thông tin**

1. Cổ đông và nhóm cổ đông có yêu cầu xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin theo quy định tại điểm đ và e khoản 2 Điều 11 của Điều lệ sẽ thực hiện theo trình tự như sau:
  - a. Cổ đông yêu cầu xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin liên quan đến cổ đông trong Danh sách cổ đông đủ tư cách tham gia Đại hội đồng cổ đông và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác;
  - b. Cổ đông yêu cầu xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ, sổ biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều 11 của Điều lệ thực hiện các quyền yêu cầu quy định tại các điểm từ a đến c khoản 3 Điều 11 của Điều lệ theo trình tự như sau:

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông yêu cầu BKS tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ trụ sở, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng loại cổ đông tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra.

#### **Điều 6. Cổ đông hẹn làm việc trực tiếp với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc**

1. Cổ đông muốn làm việc trực tiếp với HĐQT, TGD để trao đổi, kiến nghị, khiếu nại, tố cáo,... phải đăng ký với Thư ký Công ty. Thư ký Công ty có trách nhiệm thông báo cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng giám đốc để sắp xếp lịch làm việc phù hợp. Căn cứ lịch làm việc, mức độ cần thiết của nội dung được yêu cầu, Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc TGD quyết định làm việc với cổ đông và trực tiếp hoặc cử người có thẩm quyền tham dự buổi làm việc. Thư ký Công ty thông báo cho cổ đông lịch làm việc và chuẩn bị tài liệu cho buổi làm việc (nếu có).
2. Thư ký Công ty có trách nhiệm lập biên bản làm việc giữa Hội đồng quản trị/Tổng giám đốc và cổ đông, đồng thời có trách nhiệm lưu vào hồ sơ Công ty.

#### **Điều 7. Cung cấp thông tin cho cổ đông và công chúng**

1. Công ty tạo điều kiện để cổ đông và công chúng có thể nhận được thông tin chính thức từ Công ty một cách nhanh chóng, chính xác.
2. Thông tin của Công ty được cung cấp cho cổ đông thông qua các kênh sau:
  - a. Website chính thức của Công ty: [www.vinalandinvest.com.vn](http://www.vinalandinvest.com.vn);
  - b. Thông tin được báo cáo, công bố chính thức theo quy định của pháp luật về báo cáo,



công bố thông tin đối với Công ty chứng khoán, tổ chức niêm yết;

c. Thông cáo báo chí của Công ty;

d. Phát ngôn của người đại diện theo pháp luật, người được ủy quyền công bố thông tin;

đ. Các báo cáo, văn bản khác chính thức phát hành cho cổ đông hoặc công chúng.

#### **Điều 8. Trách nhiệm của cổ đông lớn**

Cổ đông lớn có nghĩa vụ của cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp và đảm bảo tuân thủ các nghĩa vụ sau:

1. Cổ đông lớn không được lợi dụng ưu thế của mình gây tổn hại đến các quyền, lợi ích của Công ty và của các cổ đông khác theo quy định của pháp luật.

2. Cổ đông lớn có nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

### **CHƯƠNG III: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC VỀ TRIỆU TẬP VÀ BIỂU QUYẾT TẠI ĐHĐCĐ**

#### **Điều 9. Thông báo về việc chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ**

Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá (mười) 10 ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông.

#### **Điều 10. Thông báo triệu tập ĐHĐCĐ**

1. Thông báo họp ĐHĐCĐ được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức bảo đảm, đồng thời thực hiện công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty và công bố thông tin đến Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán.

2. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi một (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư).

3. Chương trình họp ĐHĐCĐ, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, KSV;

c. Phiếu biểu quyết;

d. Mẫu chỉ định đại diện theo ủy quyền dự họp;

e. Dự thảo Nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại khoản 3 Điều 11 của Điều lệ có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp.



## **Điều 11. Cách thức đăng ký tham dự ĐHĐCĐ**

1. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp có thể đăng ký tham dự qua thư điện tử, nhưng vẫn phải mang theo và xuất trình thư triệu tập, giấy tờ tùy thân, giấy ủy quyền và các giấy tờ liên quan cần thiết với Ban tổ chức đại hội tại tổ chức đại hội.

2. Thủ tục ủy quyền và lập giấy ủy quyền cho các cổ đông: Cổ đông sẽ thực hiện việc ủy quyền bằng văn bản ủy quyền cho người được ủy quyền dự họp theo mẫu được Công ty gửi kèm theo tài liệu. Cổ đông có thể gửi trước thông tin về văn bản ủy quyền đến Ban tổ chức trước ngày khai mạc đại hội.

3. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.

## **Điều 12. Cách thức bỏ phiếu biểu quyết trong ĐHĐCĐ**

1. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không ý kiến, bỏ phiếu trắng hoặc không hợp lệ từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do ĐHĐCĐ quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa nhưng không vượt quá số người theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Cách thức bỏ phiếu biểu quyết bầu thành viên HĐQT và BKS:

Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT và BKS phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu (hoặc được ủy quyền) nhân với số thành viên được bầu của HĐQT hoặc BKS và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Số người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là người có số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên được quy định.

3. Cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không bị ảnh hưởng.

## **Điều 13. Cách thức kiểm phiếu**

1. Đại hội phê chuẩn những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do ĐHĐCĐ quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp nhưng không ít hơn ba (03) người.

2. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành Nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hay không



tán thành để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không ý kiến hoặc không hợp lệ theo từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó.

3. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu 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, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:

- a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
- d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác;
- đ. Tổ chức lại, giải thể Công ty.

4. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

5. Các nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục thông qua Nghị quyết đó không được thực hiện đúng như quy định.

6. Ban kiểm phiếu sẽ có nhân sự giám sát quá trình và kết quả kiểm phiếu. Tất cả các thành viên ban kiểm phiếu sẽ ký xác nhận kết quả.

#### **Điều 14. Thông báo kết quả kiểm phiếu**

Sau khi tiến hành kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu sẽ thông báo kết quả kiểm phiếu trực tiếp tại cuộc họp ĐHĐCĐ. Thông báo kết quả kiểm phiếu phải nêu cụ thể số phiếu tán thành, số phiếu không tán thành, số phiếu không có ý kiến đối với từng vấn đề.

#### **Điều 15. Cách thức phản đối quyết định của ĐHĐCĐ**

1. Cổ đông phản đối quyết định của ĐHĐCĐ thì cổ đông đó phải thực hiện bằng hình thức văn bản, ghi rõ họ tên và mã số dự đại hội cổ đông và nội dung, lý do về việc phản đối. Văn bản đó sẽ được chuyển đến Thư ký đại hội để ghi nhận.

2. Cổ đông biểu quyết phản đối nghị quyết về việc tổ chức lại Công ty hoặc thay đổi quyền, nghĩa vụ của cổ đông quy định tại Điều lệ công ty có quyền yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của mình. Yêu cầu phải bằng văn bản, trong đó nêu rõ tên, địa chỉ của cổ đông, số lượng cổ phần từng loại, giá dự định bán, lý do yêu cầu Công ty mua lại. Yêu cầu phải được gửi đến Công ty trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết về các vấn đề quy định tại khoản này.

#### **Điều 16. Lập biên bản họp ĐHĐCĐ**

1. Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng Anh và có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
- b. Thời gian và địa điểm họp ĐHĐCĐ;



- c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp;
  - d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;
  - e. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp ĐHĐCĐ về từng vấn đề trong chương trình họp;
  - f. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;
  - g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;
  - h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;
  - i. Chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.
2. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung biên bản tiếng Việt và tiếng Anh thì nội dung trong biên bản tiếng Việt có hiệu lực áp dụng. Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp phải chịu trách nhiệm liên đới về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.
3. Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ hoặc gửi cho tất cả các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc cuộc họp.
4. Biên bản họp ĐHĐCĐ, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp và tài liệu có liên quan phải được lưu giữ tại trụ sở của Công ty.

#### **Điều 17. Công bố Nghị quyết ĐHĐCĐ**

Nghị quyết ĐHĐCĐ phải được công bố thông tin theo quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Chứng khoán.

#### **Điều 18. Việc ĐHĐCĐ thông qua Nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản**

- 1. HĐQT có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp;
- 2. HĐQT phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ và các tài liệu giải trình dự thảo Nghị quyết. Phiếu lấy ý kiến kèm theo dự thảo quyết định và tài liệu giải trình phải được gửi bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ đăng ký của từng cổ đông. HĐQT phải đảm bảo gửi, công bố tài liệu cho các cổ đông trong một thời gian hợp lý để xem xét biểu quyết và phải gửi ít nhất mười lăm (15) ngày trước ngày hết hạn nhận phiếu lấy ý kiến.
- 3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
  - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
  - b. Mục đích lấy ý kiến;



c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính của cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

f. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT và người đại diện theo pháp luật của Công ty. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức hoặc cá nhân, người đại diện theo pháp luật của tổ chức được ủy quyền.

4. Phiếu lấy ý kiến có thể được gửi về Công ty theo các hình thức sau:

a. Gửi thư: Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b. Gửi fax hoặc thư điện tử: Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty qua fax hoặc thư điện tử phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.

Các phiếu lấy ý kiến Công ty nhận được sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư hoặc được công bố trước thời điểm kiểm phiếu trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.

a. Phiếu lấy ý kiến cổ đông được gửi bằng phương thức thư bảo đảm tới địa chỉ của cổ đông theo Danh sách cổ đông do trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp. Trường hợp cổ đông là người làm việc trong Công ty, phiếu lấy ý kiến đựng trong phong bì dán kín có thể gửi bằng cách đưa tận tay họ tại nơi làm việc.

b. Tại ngày kiểm phiếu những phiếu lấy ý kiến bị tổ chức chuyển phát (bưu điện) trả lại Công ty do địa chỉ cổ đông không đúng thì được coi là cổ đông đó không có ý kiến.

c. Tại ngày kiểm phiếu những phiếu lấy ý kiến đã gửi cho cổ đông, nhưng cổ đông không gửi lại phiếu lấy ý kiến cho Công ty (không phản hồi) thì được coi là cổ đông đó tán thành đối với các vấn đề lấy ý kiến.

d. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu. Các phiếu lấy ý kiến Công ty nhận được sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở đều không hợp lệ.

6. HĐQT kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của BKS hoặc của cổ đông không phải là người điều hành doanh nghiệp. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nơi đăng ký kinh doanh;

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;



c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

e. Các vấn đề đã được thông qua;

f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật của Công ty, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

7. Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trên website của Công ty trong vòng hai mươi tư (24) giờ và gửi đến các cổ đông trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

8. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

9. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHCĐ.

#### **CHƯƠNG IV: ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ, BẦU, MIỄN NHIỆM VÀ BÃI NHIỆM THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

##### **Điều 19. Số lượng Thành viên HĐQT và tiêu chuẩn thành viên HĐQT**

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị từng thời điểm được Đại hội đồng cổ đông quyết định theo quy định tại điểm g Khoản 2 Điều 14 Điều lệ Công ty.

2. Căn cứ trên nhu cầu và điều kiện thực tế về cơ cấu cổ đông, các quy định của pháp luật về tỷ lệ Thành viên HĐQT Độc lập trong Công ty Cổ phần đại chúng, Hội đồng quản trị đề xuất số lượng Thành viên HĐQT trong giới hạn ít nhất là năm (5) Thành viên và nhiều nhất là mười một (11) Thành viên theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Điều lệ Công ty.

3. Thành viên HĐQT phải có các tiêu chuẩn và điều kiện theo Điều 155 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

a. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp 2020.

b. Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh của Công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty, trừ trường hợp Điều lệ Công ty quy định khác.

c. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác.

**Điều 20. Cách thức cổ đông, nhóm cổ đông ứng cử, đề cử người vào vị trí thành viên HĐQT**

1. Đề cử vào Hội đồng Quản trị:



a. Các cổ đông có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau thành nhóm cổ đông để đề cử ứng viên bầu vào Hội đồng Quản trị.

b. Nếu cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu số cổ phần có quyền biểu quyết:

- Từ 05% đến dưới 10% thì được đề cử tối đa 01 ứng cử viên.
- Từ 10% đến dưới 30% thì được đề cử tối đa 02 ứng cử viên.
- Từ 30% đến dưới 40% thì được đề cử tối đa 03 ứng cử viên.
- Từ 40% đến dưới 50% thì được đề cử tối đa 04 ứng cử viên.
- Từ 50% đến dưới 60% thì được đề cử tối đa 05 ứng cử viên.
- Từ 60% đến dưới 70% thì được đề cử tối đa 06 ứng cử viên.
- Từ 70% đến dưới 80% thì được đề cử tối đa 07 ứng cử viên.
- Từ 80% đến dưới 90% thì được đề cử tối đa 08 ứng cử viên.

2. Nếu sau khi áp dụng các quy định về đề cử tại điểm b khoản 1 Điều 20 nêu trên mà vẫn chưa đủ số ứng cử viên cần thiết, Hội đồng Quản trị đương nhiệm có thể cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng Quản trị đương nhiệm đề cử ứng viên Hội đồng quản trị được công bố rõ ràng và được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

3. Danh sách, lý lịch và các thông tin có liên quan của các ứng viên được đề cử hoặc ứng cử để bầu vào Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát phải được gửi về cho Hội đồng Quản trị đương nhiệm chậm nhất mười lăm (15) ngày trước khi Đại hội đồng cổ đông được tổ chức.

#### **Điều 21. Cách thức bầu thành viên HĐQT**

Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên được quy định. Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy định tại quy chế bầu cử hoặc Điều lệ công ty.

#### **Điều 22. Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế và bổ sung thành viên HĐQT**

Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

#### **Điều 23. Thông báo về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT**

Thông báo về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Kiểm soát viên phải được công bố thông tin theo quy định của Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan.



## **Điều 24. Cách thức giới thiệu ứng viên thành viên HĐQT**

Trường hợp đã xác định được ứng cử viên HĐQT, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc họp ĐHĐCĐ trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng cử viên HĐQT được công bố bao gồm:

- a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
- b. Trình độ chuyên môn;
- c. Quá trình công tác;
- d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
- đ. Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của công ty;
- e. Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ công ty.

Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên HĐQT (nếu có).

## **Điều 25. Quyền HĐQT Công ty**

Hội đồng quản trị có đầy đủ quyền theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật liên quan và Điều lệ Công ty.

## **Điều 26. Trách nhiệm và nghĩa vụ HĐQT Công ty**

1. HĐQT phải tổ chức họp định kỳ theo đúng trình tự quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Việc tổ chức họp HĐQT, chương trình họp và các tài liệu liên quan được thông báo trước cho các thành viên HĐQT theo đúng thời hạn quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
2. HĐQT chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động của Công ty.
3. HĐQT chịu trách nhiệm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ của Công ty, đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty.
4. HĐQT chịu trách nhiệm xây dựng, cập nhật và đề xuất điều chỉnh Quy chế nội bộ về quản trị công ty và trình ĐHĐCĐ thông qua theo quy định tại Quy chế này.
5. HĐQT có trách nhiệm báo cáo hoạt động của HĐQT tại ĐHĐCĐ theo quy định.

## **CHƯƠNG V: TRÌNH TỰ VÀ THỦ TỤC TỔ CHỨC HỌP HĐQT**

### **Điều 27. Thông báo họp HĐQT**

1. Thông báo họp HĐQT phải được gửi cho các thành viên HĐQT và các Kiểm soát viên ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày họp. Thành viên HĐQT có thể từ chối thông báo mời họp bằng văn bản, việc từ chối này có thể được thay đổi hoặc hủy bỏ bằng văn bản của thành viên HĐQT đó. Thông báo họp HĐQT phải được làm bằng văn bản tiếng Việt và phải



thông báo đầy đủ thời gian, địa điểm họp, chương trình, nội dung các vấn đề thảo luận, kèm theo tài liệu cần thiết về những vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

2. Thông báo mời họp được gửi bằng thư, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên HĐQT và các Kiểm soát viên được đăng ký tại Công ty.

#### **Điều 28. Điều kiện tổ chức họp HĐQT**

1. Các cuộc họp của HĐQT được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) tổng số thành viên HĐQT có mặt trực tiếp hoặc thông qua người đại diện (người được ủy quyền) nếu được đa số thành viên HĐQT chấp thuận.

2. Trường hợp không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lần thứ hai được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên HĐQT dự họp.

#### **Điều 29. Cách thức biểu quyết**

1. Trừ quy định tại điểm b khoản 9 Điều 27 Điều lệ Công ty, mỗi thành viên HĐQT hoặc người được ủy quyền trực tiếp có mặt với tư cách cá nhân tại cuộc họp HĐQT có một (01) phiếu biểu quyết;

2. Thành viên HĐQT không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Thành viên HĐQT không được tính vào tỷ lệ thành viên tối thiểu có mặt để có thể tổ chức cuộc họp HĐQT về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết;

3. Theo quy định tại điểm d khoản 9 Điều 27 Điều lệ Công ty, khi có vấn đề phát sinh tại cuộc họp liên quan đến lợi ích hoặc quyền biểu quyết của thành viên HĐQT mà thành viên đó không tự nguyện từ bỏ quyền biểu quyết, phán quyết của chủ tọa là quyết định cuối cùng, trừ trường hợp tính chất hoặc phạm vi lợi ích của thành viên HĐQT liên quan chưa được công bố đầy đủ;

4. Thành viên HĐQT hưởng lợi từ một hợp đồng được quy định tại điểm a và điểm b khoản 4 Điều 35 Điều lệ Công ty được coi là có lợi ích đáng kể trong hợp đồng đó;

5. Kiểm soát viên có quyền dự cuộc họp HĐQT, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

#### **Điều 30. Cách thức thông qua nghị quyết của HĐQT**

1. HĐQT thông qua các quyết định và ra nghị quyết trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên HĐQT có mặt (trên 50%). Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch HĐQT là phiếu quyết định.

2. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên HĐQT có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như Nghị quyết được các thành viên HĐQT thông qua tại cuộc họp được triệu tập và tổ chức theo thông lệ.



### **Điều 31. Ghi biên bản họp HĐQT**

1. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài, có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
- b. Mục đích, chương trình và nội dung họp;
- c. Thời gian, địa điểm họp;
- d. Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do;
- đ. Các vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;
- e. Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;
- g. Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ những thành viên tán thành, không tán thành và không có ý kiến;
- h. Các vấn đề đã được thông qua;
- i. Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản.

Chủ tọa và người ghi biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.

2. Biên bản họp Hội đồng quản trị và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

3. Biên bản lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài có hiệu lực ngang nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung biên bản tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản tiếng Việt có hiệu lực áp dụng.

### **Điều 32. Thông báo Nghị quyết HĐQT**

Nghị quyết HĐQT phải được thông báo tới các thành viên HĐQT và các phòng ban của Công ty có liên quan. Các nội dung Nghị quyết thuộc phạm vi phải công bố thông tin sẽ được công bố theo quy định của Luật Chứng khoán.

## **CHƯƠNG VI: ĐỀ CỬ, ÚNG CỬ, MIỄN NHIỆM VÀ BÃI NHIỆM BKS, KIỂM SOÁT VIÊN**

### **Điều 33. Tiêu chuẩn và điều kiện Kiểm soát viên**

1. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:
  - a. Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp;
  - b. Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty;
  - c. Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác;
  - d. Không phải là người quản lý Công ty, không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác;
  - đ. Không được làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;



e. Không được là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong 03 năm liền trước đó;

g. Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.

2. Ngoài các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, thành viên Ban kiểm soát công ty đại chúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 của Luật Doanh nghiệp không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp của Công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn của doanh nghiệp, người đại diện phần vốn nhà nước tại công ty mẹ và tại Công ty.

#### **Điều 34. Cách thức cổ đông, nhóm cổ đông ứng cử, đề cử người vào vị trí Kiểm soát viên**

1. Việc ứng cử, đề cử Kiểm soát viên được thực hiện tương tự quy định tại khoản 2 Điều 32 Điều lệ công ty.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên BKS thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, BKS đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế này. Cơ chế BKS đương nhiệm đề cử ứng viên BKS phải được công bố rõ ràng và phải được ĐHĐCĐ thông qua trước khi tiến hành đề cử.

#### **Điều 35. Cách thức bầu kiểm soát viên**

Các thành viên của Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu. Việc biểu quyết bầu BKS phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của BKS và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Kiểm soát viên được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của BKS thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau.

#### **Điều 36. Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm Kiểm soát viên**

1. Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm Kiểm soát viên trong trường hợp sau đây:

a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Kiểm soát viên theo quy định tại Điều 169 của Luật Doanh nghiệp;

b. Có đơn từ chức và được chấp thuận;

c. Trường hợp khác do Điều lệ công ty quy định.

2. Đại hội đồng cổ đông bãi nhiệm Kiểm soát viên trong trường hợp sau đây:

a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c. Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty;

d. Trường hợp khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.



### **Điều 37. Thông báo về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Kiểm soát viên**

Thông báo về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Kiểm soát viên phải được công bố thông tin theo quy định của Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan.

### **Điều 38. Quyền tiếp cận thông tin và tính độc lập của thành viên BKS**

Thành viên BKS có quyền tiếp cận tất cả các thông tin, tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công ty, thành viên HĐQT, TGD và chức danh quản lý khác có trách nhiệm cung cấp các thông tin theo yêu cầu của thành viên BKS.

### **Điều 39. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của BKS**

1. Ban Kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty.

2. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

3. Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và sáu (06) tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông.

4. Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.

5. Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và các tài liệu khác của Công ty, công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp.

6. Khi có yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Ban kiểm soát thực hiện kiểm tra trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra, Ban kiểm soát phải báo cáo về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến Hội đồng quản trị và cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu. Việc kiểm tra của Ban kiểm soát quy định tại khoản này không được cản trở hoạt động bình thường của Hội đồng quản trị, không gây gián đoạn điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

7. Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

8. Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc vi phạm quy định tại Điều 165 Luật doanh nghiệp phải thông báo ngay bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

9. Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác của Công ty.



10. Sử dụng tư vấn độc lập, bộ phận kiểm toán nội bộ của Công ty để thực hiện nhiệm vụ được giao.

11. Ban kiểm soát có thể tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên Đại hội đồng cổ đông.

12. Kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty theo đề nghị của cổ đông.

13. Yêu cầu Hội đồng quản trị phải triệu tập họp bất thường Đại hội đồng cổ đông.

14. Thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày trong trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

15. Đề nghị Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị.

16. Xem xét, trích lục, sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung kê khai Danh sách người có liên quan và lợi ích có liên quan được kê khai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp.

17. Đề xuất và kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.

18. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

19. Giám sát tình hình tài chính Công ty, việc tuân thủ pháp luật của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác trong các hoạt động.

20. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông.

21. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành doanh nghiệp khác, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

22. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

23. Chứng kiến Hội đồng quản trị tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu nếu được Hội đồng quản trị yêu cầu trong trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

24. Trường Ban kiểm soát điều hành đề Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp đối với trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc mà các thành viên Hội đồng quản trị còn lại không bầu được người làm chủ tọa. Trường hợp này, người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

25. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

## **CHƯƠNG VII: THÀNH LẬP VÀ HOẠT ĐỘNG CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT**

### **Điều 40. Các tiểu ban thuộc HĐQT**

Khi thấy cần thiết HĐQT có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ....



#### **Điều 41. Cơ cấu của các tiểu ban**

Số lượng thành viên của tiểu ban do HĐQT quyết định, nhưng nên có ít nhất ba (03) người bao gồm thành viên của HĐQT và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập HĐQT/thành viên HĐQT không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của HĐQT. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của HĐQT. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban là thành viên HĐQT.

#### **Điều 42. Tiêu chuẩn thành viên, trách nhiệm của từng thành viên tiểu ban**

Thành viên của Tiểu ban phải có kiến thức hoặc kinh nghiệm về lĩnh vực tiểu ban nhận phụ trách.

Tiêu chuẩn Trưởng tiểu ban và các thành viên của tiểu ban cũng như trách nhiệm của các tiểu ban và từng thành viên do Hội đồng quản trị quy định.

#### **Điều 43. Việc thành lập tiểu ban**

Việc thành lập các tiểu ban khác phải được sự chấp thuận của ĐHCĐ. HĐQT sẽ phê duyệt các nội dung về quyền hạn, quy trình và báo cáo của các tiểu ban.

Trường hợp Công ty không thành lập các tiểu ban thì Hội đồng quản trị cử người phụ trách riêng về từng vấn đề như kiểm toán, lương thưởng, nhân sự...

### **CHƯƠNG VIII: THÀNH LẬP VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**

#### **Điều 44. Các tiêu chuẩn của thành viên Ban kiểm toán nội bộ**

Thành viên Ban kiểm toán nội bộ có các tiêu chuẩn như sau:

- a. Có phẩm chất trung thực, ý thức chấp hành pháp luật.
- b. Có bằng đại học trở lên các chuyên ngành phù hợp, có kiến thức đầy đủ và luôn được cập nhật về các lĩnh vực được giao thực hiện kiểm toán nội bộ.
- c. Đã có thời gian từ năm (05) năm trở lên làm việc theo chuyên ngành đào tạo hoặc từ ba (03) năm trở lên làm việc tại đơn vị đang công tác hoặc từ ba (03) năm trở lên làm kế toán, kiểm toán hoặc thanh tra.

d. Có kiến thức, hiểu biết chung về pháp luật và hoạt động của đơn vị; Có khả năng thu thập, phân tích, đánh giá và tổng hợp thông tin; Có kiến thức, kỹ năng về kiểm toán nội bộ.

2. Trưởng Ban kiểm toán nội bộ có đủ các tiêu chuẩn sau:

- a. Các tiêu chuẩn quy định tại Điểm a, d Khoản 1 Điều này.
- b. Có bằng đại học trở lên thuộc trong các chuyên ngành kinh tế, quản trị kinh doanh, ngân hàng, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật hoặc có chứng chỉ về kiểm toán nội bộ do tổ chức nghề nghiệp quốc tế về kiểm toán nội bộ cấp.
- c. Có thời gian công tác thực tế về tài chính, kế toán, kiểm toán, kiểm sát, thanh tra ít nhất năm (05) năm kinh nghiệm công tác.

3. Những cá nhân làm việc trong bộ phận kiểm toán nội bộ chưa đủ tiêu chuẩn là kiểm toán viên nội bộ thì được thực hiện nhiệm vụ kế toán với vị trí là nhân viên trợ lý kiểm toán.



Nhân viên trợ lý kiểm toán thực hiện nhiệm vụ kiểm toán theo sự phân công của trưởng kiểm toán nội bộ và hướng dẫn của kiểm toán nội bộ.

#### **Điều 45. Cơ cấu, thành phần của ban kiểm toán nội bộ**

HDQT thành lập BKTNB trực thuộc để phụ trách công việc kiểm toán nội bộ Công ty. Số lượng thành viên BKTNB là ba (03) người hoặc do HDQT của Công ty có quyết định khác. Các thành viên độc lập HDQT/thành viên HDQT không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định HDQT. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của HDQT. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban là thành viên HDQT.

#### **Điều 46. Quyền hạn và trách nhiệm của ban kiểm toán nội bộ**

1. Trách nhiệm:
  - a. Xác định các thông tin đầy đủ, tin cậy, phù hợp và hữu ích cho việc thực hiện các mục tiêu kiểm toán.
  - b. Căn cứ vào các phân tích và đánh giá phù hợp để đưa ra kết luận và các kết quả kiểm toán một cách độc lập, khách quan.
  - c. Lưu các thông tin liên quan để hỗ trợ các kết luận và đưa ra kết quả kiểm toán.
  - d. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Trưởng Ban kiểm toán nội bộ và kết quả kiểm toán được giao thực hiện.
  - e. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
2. Quyền hạn:
  - a. Trong khi thực hiện kiểm toán có quyền độc lập trong việc nhận xét, đánh giá, kết luận và kiến nghị về những nội dung đã kiểm toán.
  - b. Có quyền yêu cầu bộ phận/đơn vị được kiểm toán cung cấp đầy đủ tài liệu, thông tin có liên quan đến nội dung kiểm toán.
  - c. Bảo lưu ý kiến bằng văn bản và kết quả kiểm toán trong phạm vi được phân công.
  - d. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 47. Cuộc họp của ban kiểm toán nội bộ**

1. Ban kiểm toán tiến hành họp hoặc thảo luận định kỳ hàng quý trước cuộc họp quý của HDQT từ 1 đến 10 ngày để thảo luận và thống nhất các nội dung cần báo cáo HDQT. Thành phần tối thiểu của cuộc họp là 2/3 thành viên.
2. Ban kiểm toán nội bộ làm việc theo cơ chế biểu quyết theo đa số. Trường hợp một vấn đề có số biểu quyết ngang nhau thì biểu quyết bên có ý kiến của Trưởng Ban sẽ là ý kiến quyết định.
3. Trưởng Ban có thể triệu tập cuộc họp, trao đổi riêng với từng thành viên trong Ban để thảo luận về các vấn đề riêng biệt.
4. Tùy theo nội dung, các cuộc họp và thảo luận có thể thực hiện thông qua các tiếp xúc trực tiếp, hình thức khác.
5. Tùy theo nhu cầu, Ban kiểm toán nội bộ có thể mời lãnh đạo đơn vị liên quan thuộc ban điều hành, các tiểu ban trực thuộc HDQT... tham dự các cuộc họp.



6. Trưởng Ban báo cáo Chủ tịch HĐQT về những nội dung quan trọng của Ban sau khi kết thúc cuộc họp.

## **CHƯƠNG IX: LỰA CHỌN, BỔ NHIỆM VÀ MIỄN NHIỆM NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP**

### **Điều 48. Các tiêu chuẩn của người điều hành doanh nghiệp**

1. Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước HĐQT và chịu sự giám sát, chỉ đạo của HĐQT trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do HĐQT bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết HĐQT.

2. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm mẫn cán để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

### **Điều 49. Tổng giám đốc**

1. HĐQT bổ nhiệm một (01) thành viên HĐQT hoặc một người khác làm Tổng giám đốc; ký hợp đồng trong đó quy định thù lao, tiền lương và lợi ích khác. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của Tổng giám đốc phải được báo cáo tại ĐHĐCĐ thường niên, được thể hiện thành mục riêng trong Báo cáo tài chính năm và được nêu trong Báo cáo thường niên của Công ty.

2. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá năm (05) năm và có thể được tái bổ nhiệm với số nhiệm kỳ không hạn chế. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc không phải là người mà pháp luật cấm giữ chức vụ này và phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

3. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

a. Thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;

b. Quyết định các vấn đề mà không cần phải có quyết định của HĐQT, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;

c. Kiến nghị số lượng và người điều hành doanh nghiệp mà Công ty cần tuyển dụng để HĐQT bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm nhằm thực hiện các hoạt động quản lý tốt theo đề xuất của HĐQT và tư vấn đề HĐQT quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của ban bộ quản lý;

d. Tham khảo ý kiến của HĐQT để quyết định số lượng người lao động, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, mức lương, trợ cấp, lợi ích, và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;

e. Vào ngày 31 tháng 12 hàng năm, trình HĐQT phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm (05) năm;

f. Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế



hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính phải được trình để HĐQT thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các Quy chế của Công ty;

g. Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ công ty, các quy chế nội bộ của Công ty, các Nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động ký với Công ty.

4. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cấp này khi được yêu cầu.

5. HĐQT có thể miễn nhiệm Tổng giám đốc khi đa số thành viên HĐQT có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng giám đốc mới thay thế.

## **CHƯƠNG X: PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA HĐQT, BKS VÀ TGD**

### **Điều 50. Phối hợp hoạt động giữa HĐQT và BKS**

1. Trách nhiệm của HĐQT trong mối quan hệ phối hợp với BKS

a. Thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo được gửi đến các thành viên BKS cùng thời gian gửi đến các thành viên HĐQT;

b. Các Nghị quyết của HĐQT được gửi đến BKS (đồng thời với thời điểm gửi Tổng giám đốc) trong thời hạn theo quy định tại Quy chế này và Điều lệ công ty;

c. Khi BKS đề xuất lựa chọn Kiểm toán độc lập, HĐQT phải phản hồi ý kiến theo quy định tại Quy chế này và Điều lệ công ty;

d. Các nội dung khác cần xin ý kiến của BKS phải được gửi trong thời hạn quy định và BKS có trách nhiệm phản hồi theo đúng quy định tại Quy chế này và Điều lệ công ty.

2. Trách nhiệm của BKS trong mối quan hệ phối hợp với HĐQT

a. Thường xuyên thông báo với HĐQT về kết quả hoạt động, tham khảo ý kiến của HĐQT trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên ĐHĐCĐ;

b. Trong các cuộc họp của BKS, BKS có quyền yêu cầu thành viên HĐQT (cùng lúc yêu cầu Tổng giám đốc điều hành, thành viên kiểm toán nội bộ (nếu có) và kiểm toán viên độc lập) tham dự và trả lời các vấn đề mà thành viên BKS quan tâm;

c. Cuộc kiểm tra định kỳ, đột xuất của BKS phải có kết luận bằng văn bản (không trễ hơn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc) gửi cho HĐQT để có thêm cơ sở giúp HĐQT trong công tác quản lý Công ty. Tùy mức độ và kết quả của cuộc kiểm tra trên, BKS cần phải báo cáo thống nhất với HĐQT, Tổng giám đốc trước khi báo cáo trước ĐHĐCĐ. Trường hợp không thống nhất quan điểm thì được ủy quyền bảo lưu ý kiến ghi vào biên bản và trường BKS có trách nhiệm báo cáo với ĐHĐCĐ gần nhất;

d. Trường hợp BKS phát hiện những hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của các thành viên HĐQT, BKS thông báo bằng văn bản tới HĐQT trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm pháp luật chấm dứt vi phạm và có biện pháp khắc phục hậu quả đồng thời BKS có trách nhiệm báo cáo trước ĐHĐCĐ đồng thời báo cáo, công bố thông tin theo quy định của pháp luật hiện hành;

e. Đối với các kiến nghị liên quan đến tình hình hoạt động và tài chính của Công ty thì BKS phải gửi văn bản và tài liệu liên quan trước ít nhất mười lăm (15) ngày làm việc so với ngày dự định nhận được phản hồi.



f. Các nội dung khác cần xin ý kiến của HĐQT phải được gửi trước ít nhất là bảy (7) ngày làm việc và HĐQT sẽ phản hồi trong vòng bảy (7) ngày làm việc.

#### **Điều 51. Phối hợp hoạt động giữa HĐQT và TGD**

1. Đối với công tác tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên, HĐQT phải thông báo cho Tổng giám đốc về việc phối hợp, sử dụng nguồn lực trong thời hạn hợp lý theo quy định tại Điều lệ công ty.

2. Trong trường hợp cấp thiết, HĐQT có quyền yêu cầu Tổng giám đốc, cán bộ điều hành khác trong Công ty cung cấp các thông tin về hoạt động của Công ty. HĐQT không được sử dụng các thông tin chưa được phép công bố của Công ty hoặc tiết lộ cho người khác để thực hiện các giao dịch có liên quan. Các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT phê duyệt theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty mà được Tổng giám đốc đề xuất phải được HĐQT phản hồi trong thời hạn theo quy định của Điều lệ công ty.

3. Hội đồng quản trị quyết định khen thưởng hoặc kỷ luật đối với việc hoàn thành hoặc không hoàn thành thực hiện nghị quyết và các vấn đề ủy quyền khác của HĐQT đối với TGD.

#### **Điều 52. Phối hợp hoạt động giữa BKS và TGD**

BKS có chức năng kiểm tra và giám sát.

1. Trong các cuộc họp của BKS, BKS có quyền yêu cầu Tổng giám đốc (cùng lúc yêu cầu cả thành viên HĐQT và thành viên kiểm toán nội bộ (nếu có) và kiểm toán viên độc lập) tham dự và trả lời các vấn đề mà các thành viên BKS quan tâm;

2. Cuộc kiểm tra định kỳ, đột xuất của BKS phải có kết luận bằng văn bản (không trễ hơn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc) gửi cho Tổng giám đốc để có thêm cơ sở giúp Tổng giám đốc trong công tác quản lý Công ty. Tùy theo mức độ và kết quả của cuộc kiểm tra trên, BKS cần phải báo cáo thống nhất với Tổng giám đốc trước khi báo cáo trước ĐHĐCĐ. Trường hợp không thống nhất quan điểm thì được ủy quyền báo lưu ý kiến ghi vào biên bản và Trưởng BKS có trách nhiệm báo cáo với ĐHĐCĐ gần nhất;

3. Trường hợp BKS phát hiện những hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của Tổng giám đốc, BKS thông báo bằng văn bản với Tổng giám đốc trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả đồng thời BKS có trách nhiệm báo cáo trước ĐHĐCĐ đồng thời công bố thông tin theo quy định của pháp luật hiện hành;

4. Thành viên BKS có quyền yêu cầu Tổng giám đốc tạo điều kiện tiếp cận hồ sơ, tài liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty tại Trụ sở chính hoặc nơi lưu trữ hồ sơ;

5. Đối với thông tin, tài liệu về quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, văn bản yêu cầu của BKS phải được gửi đến công ty trước ít nhất bốn mươi tám (48) giờ. BKS không được sử dụng các thông tin chưa được phép công bố của Công ty hoặc tiết lộ cho người khác để thực hiện các giao dịch có liên quan.

6. Các nội dung khác cần xin ý kiến của Tổng giám đốc: phải được gửi trước ít nhất là bảy (7) ngày làm việc và Tổng giám đốc sẽ phản hồi trong vòng bảy (7) ngày làm việc.

#### **Điều 53. Việc tiếp cận thông tin**

Việc tiếp cận thông tin và tài liệu của Công ty, BKS có nghĩa vụ nêu lý do trong văn bản yêu cầu cung cấp và bảo mật tuyệt đối các thông tin thu thập trong quá trình giám sát hoạt



động công ty. Việc tiết lộ các thông tin này chỉ được phép thực hiện khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền nhưng phải thông báo cho HĐQT trước khi cung cấp hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

## **CHƯƠNG XI: QUY ĐỊNH VỀ ĐÁNH GIÁ HÀNG NĂM VỚI HOẠT ĐỘNG KHEN THƯỞNG VÀ KỶ LUẬT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HĐQT, BKS, TGD VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP KHÁC**

### **Điều 54. Đánh giá hoạt động đối với thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý**

1. Hàng năm, căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được phân công, Hội đồng Quản trị tổ chức đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ phân công của từng thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc.

2. Trưởng Ban Kiểm soát tổ chức đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ phân công của từng thành viên Ban Kiểm soát.

3. Tổng giám đốc chủ trì công tác đánh giá cán bộ quản lý trong Công ty trên cơ sở căn cứ vào quy chế hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động hàng năm của từng bộ phận/đơn vị của toàn Công ty để phân loại đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ như sau:

- a. Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ;
- b. Hoàn thành tốt nhiệm vụ;
- c. Hoàn thành nhiệm vụ;
- d. Chưa hoàn thành nhiệm vụ.

### **Điều 55. Khen thưởng**

1. Hàng năm, căn cứ vào kết quả đánh giá của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành; Tổng giám đốc trình Hội đồng quản trị (đối với bộ máy điều hành) đề xuất mức khen thưởng đối với các cá nhân theo mức độ hoàn thành nhiệm vụ

2. Chế độ khen thưởng

- a. Bằng tiền.
- b. Bằng cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ công nhân viên (nếu có).

3. Nguồn kinh phí khen thưởng được trích từ Quỹ khen thưởng, quỹ thưởng của cổ đông khi lợi nhuận vượt. Mua cổ phiếu quỹ để khen thưởng.

4. Mức khen thưởng: Căn cứ vào tình hình thực tế của từng năm để xây dựng mức khen thưởng cụ thể.

### **Điều 56. Kỷ luật**

1. HĐQT có trách nhiệm xây dựng hệ thống kỷ luật dựa trên tính chất và mức độ của việc vi phạm. Việc kỷ luật phải có hình thức cao nhất là bãi nhiệm, cách chức.

2. Thành viên HĐQT, TGD và người điều hành doanh nghiệp khác không hoàn thành nhiệm vụ của mình so với yêu cầu với sự trung thực, siêng năng, cẩn trọng và tròn bổ phận sẽ phải chịu trách nhiệm cá nhân về những thiệt hại do mình gây ra.

3. Thành viên HĐQT, TGD và người điều hành doanh nghiệp khác khi thực hiện nhiệm vụ mà có hành vi vi phạm quy định của pháp luật hoặc quy định của Công ty thì tùy theo mức



độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của hệ thống kỷ luật và quy định của pháp luật. Trường hợp gây thiệt hại đến lợi ích của Công ty, cổ đông hoặc người khác sẽ phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

## **CHƯƠNG XII: CON DẤU VÀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG CON DẤU**

### **Điều 57. Mẫu dấu và số lượng con dấu**

1. Đại hội đồng cổ đông Công ty quyết định về mẫu con dấu và số lượng con dấu của Công ty.
2. Khi có nhu cầu thay đổi mẫu dấu hoặc số lượng con dấu Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông trong phiên họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất để biểu quyết thông qua.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty thực hiện việc công bố việc thay đổi mẫu dấu hoặc số lượng con dấu lên trang web doanh nghiệp.

### **Điều 58. Quản lý và sử dụng con dấu**

1. Con dấu được lưu giữ tại trụ sở Công ty.
2. Tổng giám đốc trình Hội đồng quản trị ban hành quy trình đóng dấu trên các văn bản.
3. Mọi văn bản của Công ty phải được đóng dấu mới có giá trị pháp lý để thực hiện nhân danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

## **CHƯƠNG XIII: CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ TÍNH MINH BẠCH**

### **Điều 59. Công bố thông tin và tính minh bạch**

1. Công bố thông tin phải bao gồm, nhưng không hạn chế, các thông tin quan trọng về:
  - a. Kết quả tài chính và hoạt động của công ty.
  - b. Mục tiêu của công ty.
  - c. Sở hữu cổ phần đa số và quyền biểu quyết.
  - d. Chính sách thù lao cho thành viên Hội đồng Quản trị và cán bộ quản lý cấp cao, bao gồm trình độ, quy trình tuyển chọn, các vị trí đang nắm giữ tại công ty khác và liệu họ có được Hội đồng Quản trị coi là độc lập hay không.
  - e. Các giao dịch với các bên liên quan.
  - f. Các yếu tố rủi ro có thể tiên liệu.
  - g. Các vấn đề liên quan đến người lao động và các bên có quyền lợi liên quan khác.
  - h. Cơ cấu và chính sách quản trị, cụ thể là nội dung của bất kỳ quy tắc hoặc chính sách quản trị nào và quy trình thực hiện nó.
2. Thông tin phải được chuẩn bị và công bố phù hợp với các tiêu chuẩn chất lượng cao về công bố thông tin kế toán, tài chính và phi tài chính.
3. Kiểm toán hàng năm phải được tiến hành bởi một đơn vị kiểm toán độc lập, đủ năng lực và có chất lượng cao nhằm cung cấp ý kiến đánh giá độc lập và khách quan cho Hội đồng Quản trị và các cổ đông, đảm bảo rằng các báo cáo tài chính đã thể hiện một cách trung thực tình hình tài chính và hoạt động của công ty về mọi mặt chủ chốt.
4. Đơn vị kiểm toán độc lập phải chịu trách nhiệm đối với cổ đông và có trách nhiệm thực hiện công tác kiểm toán một cách chuyên nghiệp đối với Công ty.



5. Các kênh phổ biến thông tin phải tạo điều kiện tiếp cận thông tin bình đẳng, kịp thời và hiệu quả chi phí cho người sử dụng.

## **CHƯƠNG XIV: NGĂN NGỪA XUNG ĐỘT LỢI ÍCH**

### **Điều 60. Trách nhiệm cẩn trọng**

Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của HĐQT, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

### **Điều 61. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi**

1. Thành viên HĐQT, BKS, TGD và người điều hành khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định tại Điều 164 Luật doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác.

2. Thành viên HĐQT, BKS, TGD và người điều hành khác không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty vì mục đích cá nhân; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.

3. Thành viên HĐQT, BKS, TGD và người điều hành khác có nghĩa vụ thông báo cho HĐQT tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác.

4. Trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác, Công ty không được cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các thành viên HĐQT, BKS, TGD, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan tới các thành viên nêu trên hoặc pháp nhân mà những người này có các lợi ích tài chính trừ trường hợp các khoản vay hoặc bảo lãnh nêu trên đã được ĐHĐCĐ chấp thuận.

5. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến họ hoặc Công ty, đối tác, hiệp hội, hoặc tổ chức mà thành viên HĐQT, BKS, TGD điều hành, cán bộ quản lý khác hoặc những người liên quan đến họ là thành viên, hoặc có liên quan lợi ích tài chính không bị vô hiệu hoá trong các trường hợp sau đây:

a. Đối với hợp đồng có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên HĐQT, BKS, TGD, người điều hành khác đã được báo cáo tới HĐQT hoặc tiểu ban có liên quan. Đồng thời, HĐQT hoặc tiểu ban đó đã cho phép thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch đó một cách trung thực bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên HĐQT không có lợi ích liên quan;

b. Đối với những hợp đồng có giá trị lớn hơn hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên HĐQT, BKS, TGD, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông không có lợi ích liên quan có quyền biểu quyết về vấn đề đó, và những cổ đông đó đã thông qua hợp đồng hoặc giao dịch này;

c. Hợp đồng hoặc giao dịch đó được một tổ chức tư vấn độc lập cho là công bằng và hợp lý xét trên mọi phương diện liên quan đến các cổ đông của Công ty vào thời điểm giao dịch hoặc hợp đồng này được HĐQT một tiểu ban trực thuộc HĐQT hay ĐHĐCĐ thông qua.



Thành viên HĐQT, BKS, TGD, người điều hành khác và các tổ chức, cá nhân có liên quan tới các thành viên nêu trên không được sử dụng các thông tin chưa được phép công bố của Công ty hoặc tiết lộ cho người khác để thực hiện các giao dịch có liên quan.

#### **Điều 62. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường**

1. Thành viên HĐQT, BKS, TGD và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự mất cân và năng lực chuyên môn phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên HĐQT, BKS, TGD, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty ủy quyền hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty với tư cách thành viên HĐQT, người điều hành doanh nghiệp, nhân viên hoặc đại diện theo ủy quyền của Công ty với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mất cân vì lợi ích hoặc không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình.

3. Khi thực hiện chức năng, nhiệm vụ hoặc thực thi các công việc theo ủy quyền của Công ty, thành viên HĐQT, BKS, TGD, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện theo ủy quyền của Công ty được Công ty bồi thường khi trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (trừ các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) trong các trường hợp sau:

- a. Đã hành động trung thực, cẩn trọng, mất cân vì lợi ích và không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty;
- b. Tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận đã không thực hiện trách nhiệm của mình.

4. Chi phí bồi thường bao gồm các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

### **CHƯƠNG XV: SỬA ĐỔI QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ ÔNG TY**

#### **Điều 63. Sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị công ty**

1. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy chế này sẽ do HĐQT xem xét và trình ĐHĐCĐ quyết định.

2. Trong trường hợp những quy định của Pháp luật có liên quan đến hoạt động của công ty chưa được đề cập trong bản Quy chế này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của Pháp luật khác với những điều khoản trong Quy chế này thì những quy định của Pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của công ty.

### **CHƯƠNG XVI: NGÀY HIỆU LỰC**

#### **Điều 64. Ngày hiệu lực**

1. Quy chế này gồm có 16 Chương 64 Điều, được ĐHĐCĐ thông qua ngày 25 tháng 04 năm 2025.



2. Quy chế này là duy nhất và chính thức của Công ty.
3. Các bản sao hoặc trích lục Quy chế quản trị công ty phải có chữ ký của Chủ tịch HĐQT hoặc ít nhất  $\frac{1}{2}$  tổng số thành viên HĐQT mới có giá trị.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS VIỆT NAM**  
**CHỦ TỊCH HĐQT – NGƯỜI ĐDTPL**

**TRẦN MINH HOÀNG**





## **TỜ TRÌNH**

(V/v: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam 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 Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 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 Bất động sản Việt Nam;
- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2024 và tình hình thực tế hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 với các nội dung chính như sau:

### **Nội dung số 1: Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024**

- |   |   |
|---|---|
| 1. Tổ chức phát hành  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam  |
| 2. Tên cổ phiếu   | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam   |
| 3. Mã chứng khoán   | VNI   |
| 4. Loại cổ phiếu  | Cổ phiếu phổ thông  |
| 5. Mệnh giá cổ phiếu  | 10.000 đồng (Mười ngàn đồng)/cổ phiếu   |
| 6. Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành                          | 10.559.996 cổ phiếu   |
| 7. Số lượng cổ phiếu quỹ  | 202.720 cổ phiếu  |
| 8. Số lượng cổ phiếu lưu hành                                   | 10.357.276 cổ phiếu   |
| 9. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành                          | 1.833.238 cổ phiếu  |
| 10. Tổng giá trị cổ phần dự kiến phát hành (tính theo mệnh giá) | 18.332.380.000 đồng (Mười tám tỷ ba trăm ba mươi hai triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng)                    |
| 11. Đối tượng được phát hành                                    | Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực |



- hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu. Cổ phiếu quỹ (nếu có) sẽ không được thực hiện quyền.
12. Hình thức phát hành  
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
13. Nguyên tắc làm tròn  
Đối với phần lẻ cổ phần (nếu có) phát sinh khi cổ đông thực hiện quyền, để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng dự kiến phát hành, số lượng cổ phiếu cổ đông được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
14. Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ  
Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn khi phân phối cho cổ đông hiện hữu sẽ được hủy bỏ.  
Giá trị theo mệnh giá của cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn khi phân phối cho cổ đông hiện hữu bị hủy bỏ sẽ được giữ lại tại Nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.
15. Tỷ lệ thực hiện quyền  
Tỷ lệ thực hiện quyền là **1000:177**  
Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phiếu sẽ được hưởng 01 (một) quyền nhận cổ phiếu mới và cứ 1000 (một ngàn) quyền sẽ nhận được 177 (một trăm bảy mươi bảy) cổ phiếu mới.  
Tỷ lệ này có thể thay đổi tùy thuộc số lượng cổ phiếu đang lưu hành và số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.  
Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tỷ lệ thực hiện quyền phù hợp, căn cứ vào số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ở trên và số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế của Công ty tại thời điểm phát hành.  
*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 123 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được nhận số cổ phiếu mới phát hành thêm tương ứng là  $(123 \times 177):1000 = 21,771$  cổ phiếu, làm tròn xuống còn 21 cổ phiếu. Phần cổ phiếu lẻ 0,771 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ.*
16. Nguồn vốn thực hiện phát hành  
Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2024 trên báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.
17. Điều kiện chuyển nhượng của cổ phiếu phát hành trả cổ tức  
Cổ phiếu phát hành trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
18. Chuyển nhượng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu  
Quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được phép chuyển nhượng.
19. Thời gian phát hành dự kiến  
Dự kiến trong năm 2025, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành của VNI.



- |   |  |
|---|--|
| 20. Số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành   | 12.393.234 cổ phiếu  |
| 21. Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành             | 123.932.340.000 đồng (Một trăm hai mươi ba tỷ chín trăm ba mươi hai triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng)  |
| 21. Đăng ký chứng khoán và niêm yết bổ sung       | Cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán theo quy định của pháp luật. |
| 22. Thay đổi điều lệ                              | Thông qua tăng vốn điều lệ và sửa đổi vốn điều lệ trên Điều lệ của Công ty theo kết quả thực tế phát hành.   |
| 23. Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp | Thông qua việc thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mức vốn điều lệ mới theo kết quả thực tế phát hành.   |

## **Nội dung số 2: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị**

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các vấn đề sau liên quan đến đợt phát hành:

- Quyết định, thông qua các vấn đề chi tiết để thực hiện phương án đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và/hoặc sửa đổi một (một số) nội dung của phương án phát hành đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công;

- Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Trong trường hợp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước yêu cầu phải sửa đổi, bổ sung thì Hội đồng quản trị được phép quyết định sửa đổi, bổ sung theo khuyến nghị/đề nghị của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

- Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền và các mốc thời gian khác liên quan đến việc triển khai phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 theo quy định;

- Quyết định tỷ lệ phát hành cụ thể theo nguyên tắc đã được nêu tại Nội dung số 1 của Tờ trình này;

- Thông qua và thực hiện các phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;

- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty liên quan đến số vốn điều lệ và số lượng cổ phần sau khi kết thúc đợt phát hành và các điều khoản có liên quan trong Điều lệ Công ty theo kết quả phát hành thực tế.

- Quyết định, thông qua việc thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để thay đổi/điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả phát hành thực tế;

- Quyết định thông qua việc thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt Hồ sơ để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu Công ty niêm yết theo quy định của pháp luật;



- Ngoài các nội dung nêu trên, Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định toàn bộ các vấn đề khác có liên quan phát sinh trong quá trình triển khai việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Hội đồng quản trị có thể ủy quyền lại cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc được ủy quyền nêu trên.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

*Xin trân trọng cảm ơn./*

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**   
  
**TRẦN MINH HOÀNG**



## **TỜ TRÌNH**

(V/v: Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam 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 Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 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 Bất động sản Việt Nam.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty với các nội dung chính như sau:

### **I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU**

|   |   |
|---|---|
| 1. Tổ chức phát hành  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam  |
| 2. Tên cổ phiếu chào bán                                    | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam   |
| 3. Mã chứng khoán   | VNI   |
| 4. Loại cổ phiếu chào bán                                   | Cổ phiếu phổ thông  |
| 5. Mệnh giá cổ phiếu  | 10.000 đồng (Mười ngàn đồng)/cổ phiếu   |
| 6. Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành                      | 10.559.996 cổ phiếu   |
| 7. Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm ngày 25/03/2025      | 202.720 cổ phiếu  |
| 8. Số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm ngày 25/03/2025 | 10.357.276 cổ phiếu   |
| 9. Số lượng cổ phiếu lưu hành trước phát hành dự kiến       | 12.190.514 cổ phiếu<br>(Sau khi VNI hoàn thành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu theo Tờ trình số |



10. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán 5.000.000 cổ phiếu
11. Giá chào bán 10.000 đồng (Mười ngàn đồng)/cổ phiếu
12. Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá): 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng)
13. Tỷ lệ chào bán Tỷ lệ chào bán = số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/số lượng cổ phiếu đang lưu hành.  
Hội đồng quản trị xác định tỷ lệ chào bán cụ thể tại thời điểm triển khai phương án chào bán.
14. Đối tượng chào bán Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu.
15. Phương thức chào bán Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
16. Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến 100:41  
Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua, cứ 100 quyền mua sẽ được mua thêm 41 cổ phiếu mới.  
Số lượng cổ phiếu chào bán thêm cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.  
*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán thêm cổ phiếu, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 101 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được nhận thêm quyền mua tương ứng là (101 x 41): 100 = 41,41 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua là 41 cổ phiếu.*  
Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thay đổi tỷ lệ thực hiện quyền phù hợp, căn cứ số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai phương án phát hành.
17. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua được tự do chuyển nhượng.  
Cổ đông hiện hữu sở hữu cổ phiếu đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền

18. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu

mua cổ phiếu, số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng một lần (không chuyển nhượng cho người thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

19. Thời gian chào bán dự kiến

Trong năm 2025 hoặc thời gian khác do Hội đồng quản trị quyết định sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

20. Phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết

Số cổ phiếu còn lại không chào bán hết/chưa phân phối hết bao gồm:

(i) Số cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu từ chối mua một phần hoặc toàn bộ trong đợt chào bán.

(ii) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua theo tỷ lệ chào bán.

(iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán được.

Số cổ phiếu còn lại này sẽ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chào bán cho các Nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Nhà đầu tư khác mua số cổ phiếu không chào bán hết theo quyết định của Hội đồng quản trị bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Việc xử lý cổ phiếu không chào bán hết đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020 và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có)), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân



- phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
21. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
22. Đăng ký bổ sung và niêm yết bổ sung Sau khi hoàn tất đợt chào bán, Đại hội đồng cổ đông thông qua và ủy quyền cho Hội đồng quản trị hoàn tất thủ tục đăng ký bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán theo quy định của pháp luật.
23. Thay đổi Điều lệ Thông qua tăng vốn điều lệ và sửa đổi vốn điều lệ trên Điều lệ của Công ty theo kết quả thực tế phát hành.
24. Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Thông qua việc thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mức vốn điều lệ mới theo kết quả thực tế phát hành.

## **II. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu dự kiến là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng) sẽ được sử dụng để thanh toán chi phí hoàn trả hợp đồng góp vốn chợ Phước Long và lập hồ sơ dự án khả thi trên khu đất chợ Phước Long.

Tiến độ sử dụng vốn dự kiến từ quý 3 năm 2025 đến hết năm 2026, thời gian cụ thể do Hội đồng quản trị quyết định phù hợp với tiến độ thực tế.

Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Hội đồng quản trị được quyền quyết định thay đổi phương án sử dụng vốn trong trường hợp cần thiết phù hợp với tiến độ huy động vốn và tiến độ chi trả thực tế các khoản chi phí nêu trên.

## **III. THÔNG QUA VIỆC ỦY QUYỀN**

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết thực hiện các công việc sau:

- Quyết định phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án chào bán cổ phiếu và/hoặc sửa đổi/điều chỉnh phương án chào bán khi cần thiết để đảm bảo đợt chào bán được thành công.
- Quyết định thời điểm triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; thông qua thành phần hồ sơ, nội dung hồ sơ nộp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Phê duyệt các hồ sơ có liên quan khác theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác.

- Quyết định thời điểm thích hợp để triển khai việc chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu.
- Quyết định phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).
- Thực hiện toàn bộ các công việc để hoàn thành đợt chào bán.
- Quyết định và tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả chào bán và ban hành Điều lệ theo vốn điều lệ mới.
- Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt chào bán.
- Quyết định thông qua việc thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt Hồ sơ để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán theo quy định của pháp luật.
- Điều chỉnh việc phân bổ tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- Hội đồng quản trị được phép ủy quyền lại cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc được ủy quyền nêu trên.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

*Xin trân trọng cảm ơn./.*

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.





## **TỜ TRÌNH**

(V/v: Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Nhằm xây dựng trụ sở và văn phòng công ty ổn định, lâu dài, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của doanh nghiệp trong giai đoạn tiếp theo. Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

1. Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty từ **205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh** đến địa chỉ **Nhà số 18 khu Grand 1, Đường số 6 Dự án The Peak Garden Villa, 600 Nguyễn Lương Bằng, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh**.

2. Sửa đổi khoản 3 Điều 2 của Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam như sau:

“3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

- Địa chỉ: **Nhà số 18 khu Grand 1, Đường số 6 Dự án The Peak Garden Villa, 600 Nguyễn Lương Bằng, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh**.

- Điện thoại: 028 62706889

- Fax:

- E-mail: [info@vinalandinvest.com.vn](mailto:info@vinalandinvest.com.vn)

- Website: [www.vinalandinvest.com.vn](http://www.vinalandinvest.com.vn)”

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

**Xin trân trọng cảm ơn./.**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
  
**TRẦN MINH HOÀNG**