

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

- 1. Thời gian:** Từ 08 giờ 30 phút ngày 09/12/2022.
- 2. Địa điểm:** Tầng 7, Tòa nhà ICON4, 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

<b>Thời gian</b>	<b>Nội dung chương trình</b>
08h30 - 09h15	- Đăng ký đại biểu tham dự Đại hội;
	- Đón tiếp, đăng ký cổ đông/đại diện cổ đông dự họp; - Phát tài liệu phục vụ Đại hội.
09h15 - 10h00	- Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu;
	- Thông qua báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông;
	- Giới thiệu Chủ tọa Đại hội và thông qua Đoàn Chủ tịch;
	- Chỉ định Ban Thư ký Đại hội;
	- Bầu Ban kiểm phiếu; - Thông qua Chương trình Đại hội; - Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.
10h00 - 10h15	- Trình bày các Báo cáo, Tờ trình: ✓ Báo cáo của Hội đồng Quản trị về việc điều chỉnh Kế hoạch SXKD năm 2022 và thay đổi mục đích sử dụng vốn; ✓ Tờ trình về việc không phải thực hiện chào mua công khai đối với cổ đông là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
	- Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua nội dung tại các Báo cáo, Tờ trình.
10h15 - 10h30	- Đại hội nghỉ giải lao.
10h30 - 10h40	- Công bố kết quả kiểm phiếu thông qua các nội dung Đại hội.
10h40 - 11h00	- Thông qua Biên bản họp và Bế mạc Đại hội.

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

DỰ THẢO

## QUY CHẾ LÀM VIỆC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2022

*Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.*

Để cuộc họp Đại hội đồng cổ đông làm việc đạt kết quả cao, thực hiện theo chương trình kế hoạch và đảm bảo tuân theo đúng quy định của Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 cũng như quy định pháp luật hiện hành. Hội đồng quản trị Công ty tổ chức xây dựng Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông (Sau đây gọi tắt là “Quy chế”) với những nội dung cụ thể như sau:

### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

1. Quy chế này sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (Sau đây gọi tắt là “Công ty”).
2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia họp Đại hội, điều kiện và cách thức tiến hành họp Đại hội.
3. Tất cả các cổ đông và người đại diện theo ủy quyền tham dự họp có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

### **Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông**

#### **1. Quyền của cổ đông khi tham dự họp:**

a) Tất cả các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 theo danh sách cổ đông chốt đến ngày 14 tháng 11 năm 2022, đều có quyền tham dự họp hoặc ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp ủy quyền tham dự thì người được ủy quyền tham dự phải xuất trình cho Ban thẩm tra tư cách cổ đông Văn bản ủy quyền hợp lệ theo mẫu của Công ty hoặc theo quy định của Bộ luật dân sự trước khi tham dự họp Đại hội.

b) Cổ đông và người được ủy quyền khi tới tham dự họp Đại hội đồng cổ đông phải mang theo giấy tờ pháp lý của nhân (CMND/CCCD/Hộ chiếu hoặc các Giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương để xuất trình cho Ban thẩm tra tư cách cổ đông và được nhận phiếu biểu quyết. Mỗi cổ phần phổ thông có 01 phiếu biểu quyết.

c) Tất cả cổ đông và người được ủy quyền tham dự họp có thể tham gia ý kiến trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền của mình về những vấn đề liên quan đến các nội dung của Đại hội.

d) Cổ đông, đại diện cổ đông đến dự họp Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng họp Đại hội để cho họ đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

2. Nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự họp:

a) Tham dự hoặc ủy quyền tham dự họp Đại hội cổ đông theo quy định tại Điều lệ Công ty.

b) Các cổ đông hoặc đại diện cổ đông khi tới tham dự họp Đại hội đồng cổ đông phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban thẩm tra tư cách cổ đông.

c) Trong thời gian diễn ra Đại hội, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.

d) Nghiêm túc chấp hành các quy định, quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

e) Tuân thủ các quy định khác tại Điều lệ Công ty cũng như các quy định của pháp luật có liên quan.

### **Điều 3. Quyền và trách nhiệm của Chủ tọa**

1. Trách nhiệm của Chủ tọa Đại hội:

Điều khiển họp Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các quy định theo Quy chế làm việc đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

2. Quyền của Chủ tọa Đại hội:

a) Thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

b) Yêu cầu tất cả cổ đông dự họp Đại hội chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác.

c) Yêu cầu Ban tổ chức họp Đại hội trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa hoặc cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến trình bình thường của cuộc họp.

d) Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:

- Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

- Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

Thời gian hoãn tối đa không quá 3 ngày kể từ ngày ra quyết định hoãn.

e) Giải quyết các vấn đề nảy sinh khác trong suốt quá trình họp Đại hội.

f) Các quyền khác theo quy định tại Điều lệ Công ty cũng như các quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 4. Trách nhiệm của Ban Thư ký**

Ban Thư ký do Chủ tọa cử. Ban Thư ký có trách nhiệm ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội; thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa và Đoàn Chủ tịch; lập Biên bản họp và Nghị quyết của Đại hội về các vấn đề đã được thông qua tại cuộc họp.

#### **Điều 5. Trách nhiệm của Ban thẩm tra tư cách cổ đông**

Ban thẩm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông (sau đây gọi tắt là “Ban thẩm tra tư cách cổ đông”) do Hội đồng quản trị Công ty thành lập và đề xuất một số thành viên giúp việc (*nếu thấy cần thiết*). Ban thẩm tra tư cách cổ đông có quyền và nhiệm vụ sau:

1. Thẩm tra tư cách cổ đông hoặc người được ủy quyền có đủ điều kiện tham dự họp Đại hội theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế này (*Đối chiếu giấy tờ pháp lý cá nhân: Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân/ Hộ chiếu, ... của cổ đông với Danh sách cổ đông và Văn bản ủy quyền của người được ủy quyền*).

2. Phát tài liệu, phiếu biểu quyết, ... cho cổ đông hoặc người được ủy quyền có đủ điều kiện tham dự họp.

3. Tổng hợp kết quả, lập Biên bản và báo cáo với Đại hội kết quả thẩm tra tư cách cổ đông tham dự họp.

4. Thực hiện các công việc khác theo phân công của Đoàn chủ tịch.

5. Trưởng Ban thẩm tra tư cách cổ đông có quyền trả lời chất vấn hoặc xử lý các vấn đề về tư cách cổ đông phát sinh trong việc thẩm tra và chưa đề cập đến trong quy định này.

6. Trường hợp người đến dự họp không có đầy đủ giấy tờ chứng minh tư cách tham dự họp Đại hội thì Ban thẩm tra tư cách cổ đông có quyền từ chối quyền dự họp của người đó.

#### **Điều 6. Trách nhiệm của Ban kiểm phiếu**

1. Ban kiểm phiếu gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Chủ tọa đề nghị và được Đại hội đồng cổ đông bầu để thực hiện việc kiểm phiếu tại Đại hội

2. Ban kiểm phiếu biểu quyết có trách nhiệm:

a) Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu và chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, Đại hội đồng cổ đông khi thực hiện nhiệm vụ của mình.

b) Làm việc trung thực, khách quan.

c) Hướng dẫn thể thức biểu quyết và bỏ phiếu biểu quyết.

d) Tiến hành kiểm phiếu, lập Biên bản kiểm phiếu.

e) Xem xét và báo cáo với Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm phiếu và những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc khiếu nại liên quan đến việc kiểm phiếu (nếu có).

## **Điều 7. Trật tự của Đại hội**

1. Cổ đông khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định. Tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.
2. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra họp Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc để chế độ không chuông.

## **Điều 8. Điều kiện tiến hành họp Đại hội**

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.
2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì được triệu tập họp lần thứ hai trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.
3. Trường hợp cuộc họp triệu tập lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành thì được triệu tập cuộc họp thứ ba trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày cuộc họp lần thứ hai dự định khai mạc. Trong trường hợp này, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

## **Điều 9. Biểu quyết thông qua các vấn đề của Đại hội**

Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội tùy trường hợp sẽ được thực hiện theo các hình thức dưới đây:

### **1. Biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu**

a) Các nội dung biểu quyết được ghi trong Phiếu biểu quyết sẽ được cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết bằng việc lựa chọn phương án tán thành hoặc không tán thành hoặc không có ý kiến vào từng nội dung cần lấy ý kiến.

b) Các cổ đông bỏ phiếu theo nguyên tắc như sau:

- Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi có hiệu lệnh của Chủ tọa hoặc Trưởng Ban kiểm phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu vào thùng phiếu hoặc sau 30 phút kể từ thời điểm bắt đầu bỏ phiếu tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;

- Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.

c) Các Phiếu biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:

- Phiếu không theo mẫu do Ban tổ chức phát ra và không có dấu của Công ty;
- Phiếu bị rách, gạc, tẩy xóa, sửa chữa;
- Phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu dẫn đến việc Ban kiểm phiếu không xác định được ý kiến của người bỏ phiếu;
- Phiếu có ghi nhiều ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung biểu quyết thì phần biểu quyết đó không hợp lệ.

Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong Phiếu biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.

d) Trường hợp cổ đông trong quá trình ghi Phiếu biểu quyết bị nhầm lẫn với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu thì được quyền gặp trực tiếp Trưởng Ban kiểm phiếu xin đổi lại Phiếu biểu quyết nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông.

## 2. Biểu quyết trực tiếp

Việc biểu quyết trực tiếp được áp dụng đối với các trường hợp không áp dụng hình thức biểu quyết quy định tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp, cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình lên hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Đoàn Chủ tịch. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

## **Điều 10. Phát biểu ý kiến tại Đại hội**

### 1. Nguyên tắc:

a) Cổ đông tham dự họp Đại hội phát biểu ý kiến thảo luận tiến hành đăng ký nội dung phát biểu với Ban tổ chức hoặc giơ cao Thẻ biểu quyết đề nghị phát biểu và phải được sự đồng ý của Chủ tọa.

b) Để đảm bảo trật tự của Đại hội khi thảo luận, những cổ đông đăng ký phát biểu với Ban tổ chức sẽ được ưu tiên phát biểu trước sau đó lần lượt các cổ đông giơ Thẻ biểu quyết sẽ phát biểu theo sự sắp xếp của Chủ tọa.

### 2. Cách thức phát biểu:

a) Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được cổ đông thông qua.

b) Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông. Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.

## **Điều 11. Thông qua Nghị quyết của Đại hội**

1. 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:

- 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) Các vấn đề được quy định tại các điểm l, điểm n, điểm o thuộc khoản 2 Điều 16 của Điều lệ Công ty.

e) Tổ chức lại, giải thể Công ty;

2. Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua tại cuộc họp 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 khoản 1 Điều này.

3. Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 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.

### **Điều 12. Biên bản họp Đại hội**

1. Tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội cổ đông phải được Thư ký ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt và có đầy đủ các nội dung theo Điều 24 của Điều lệ Công ty.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 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 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ kể từ khi kết thúc cuộc họp.

### **Điều 13. Hiệu lực thi hành**

Trên đây là nội dung Quy chế làm việc tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Đào Tiến Dương**

Số: /2022/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

**BÁO CÁO VỀ ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022  
VÀ THAY ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VỐN**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;*

*Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (Công ty);*

*Căn cứ Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 09/4/2022 (Nghị quyết 01);*

*Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty năm 2022.*

**1. Chỉ tiêu thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022.**

Căn cứ chỉ tiêu kế hoạch SXKD hợp nhất của Công ty năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên (ĐHĐCĐ) năm 2022 thông qua. Căn cứ vào kết quả thực hiện 9 tháng đầu năm và tình hình dự kiến triển khai các công việc của 3 tháng cuối năm 2022, Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã họp về việc điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2022. Sau đây xin báo cáo chi tiết tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 về việc điều chỉnh lại các chỉ tiêu như sau:

**1.1 Các chỉ tiêu kế hoạch, thực hiện 9 tháng và điều chỉnh năm 2022:**

*Đơn vị: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch theo NQ ĐHĐCĐ	Thực hiện 9 tháng 2022	Kế hoạch điều chỉnh
1	Tổng doanh thu	1.000	137,85	725
2	Lợi nhuận trước thuế	62,8	3.00	25
3	Lợi nhuận sau thuế	50,2	2.04	20
4	Cổ tức	≥ 8%	0%	0%

## **1.2. Kết quả SXKD 9 tháng đầu năm 2022:**

1.2.1 Đánh giá chung: Các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận đều rất thấp so với kế hoạch, doanh thu đạt 13,8%, lợi nhuận đạt 4%.

### 1.2.2 Nguyên nhân:

a) Chính sách vĩ mô về tài chính, tiền tệ, chủ trương sửa đổi một số luật liên quan đến bất động sản và thị trường xây dựng như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở... Các vụ việc xảy ra đầu năm 2022 như: bắt Chủ tịch HĐQT của FLC, Tân Hoàng Minh, Vạn Thịnh Phát... có tác động, ảnh hưởng rất lớn đến thị trường bất động sản nói chung và việc triển khai thực hiện các hợp đồng thi công xây lắp 9 tháng đầu năm 2022 của Công ty nói riêng.

- Các hợp đồng xây lắp mang lại doanh thu chính cho Công ty (chiếm trên 90% kế hoạch năm) triển khai muộn, bắt đầu thực hiện từ cuối Quý 1/2022 và điều kiện ghi nhận doanh thu tập trung chủ yếu vào Quý 4/2022.

- Nguồn vốn cho các dự án bất động sản bị thắt chặt đã trực tiếp ảnh hưởng việc triển khai thực hiện các hợp đồng mới ký (Hợp đồng của Công ty với KN Cam Ranh), công tác giải phóng mặt bằng các dự án tại tỉnh Thanh Hóa bị chậm cũng là nguyên nhân lớn gây ảnh hưởng đến việc chưa thể triển khai thi công (dự án Nguyên Bình), chậm triển khai (dự án Khu đô thị số 4), cụ thể:

+ Gói thầu thi công phần công trình nhà ở dự án Khu đô thị số 4 tỉnh Thanh Hóa chưa thực hiện làm giảm doanh thu 98,2 tỷ đồng so với kế hoạch.

+ Gói thầu thi công phần hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở dự án Nguyên Bình tỉnh Thanh Hóa chưa thực hiện làm giảm doanh thu 177 tỷ đồng so với kế hoạch.

+ Gói thầu thi công khối thấp tầng tiêu khu NIKKO dự án KN PARADISE tại thành phố Cam Ranh tỉnh Nha Trang chưa thực hiện làm giảm doanh thu 68,8 tỷ đồng so với kế hoạch.

b) Khủng hoảng năng lượng toàn cầu và xung đột Nga - Ukraine ảnh hưởng làm biến động tăng giá cả nguyên liệu, vật tư, nhân công gây khó khăn trong việc thực hiện các hợp đồng đã ký, giảm chỉ tiêu về lợi nhuận.

c) Việc chuyển nhượng lô đất tại tỉnh Bắc Ninh không thực hiện được theo kế hoạch do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không xác nhận tài sản công trình trên lô đất.

d) Các sự kiện phát sinh khác làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh năm 2022:

- Quyết định phạt thuế theo kết quả Thanh tra thuế năm 2019, 2020 làm giảm lợi nhuận so với kế hoạch hơn 4 tỷ đồng.

- Xử lý miễn giảm công nợ phải thu cho Tổng Công ty CP Sông Hồng căn cứ theo bản án của Tòa án và thỏa thuận giữa các bên làm giảm lợi nhuận so với kế hoạch hơn 1 tỷ đồng.

### **1.3. Cơ sở thực hiện kế hoạch điều chỉnh điều chỉnh:**

- Việc đẩy nhanh tiến độ bàn giao nhà tại dự án Alacarte Hạ Long vào cuối Quý 4 là cơ sở để Công ty có thể hoàn thành ghi nhận doanh thu năm 2022.

- Dự án N01T6 cũng đang trong quá trình hoàn thiện để bàn giao nhà vào Quý 1/2023, nên có thể đảm bảo ghi nhận 80% doanh thu khối lượng công việc đã thực hiện trong năm 2022.

- Tại dự án Khu đô thị số 4 - Thanh Hóa cũng đang đẩy nhanh công tác hoàn thiện san lấp mặt bằng, đường giao thông để chuyển sang giai đoạn ép cọc bê tông móng cũng là cơ sở để Công ty đảm bảo việc ghi nhận doanh thu khối lượng công việc đã hoàn thành.

- Tại dự án KN Cam Ranh của Công ty CP Xây dựng IKCONS - công ty con của Công ty cũng đang đẩy nhanh công tác thi công, việc tăng cường lực lượng lao động lên đến gần 1.000 người để đảm bảo cuối Quý 4 có thể kết thúc phân kỳ 2 của hợp đồng và chuẩn bị mở rộng cho các phân kỳ tiếp theo.

## **2. Thay đổi mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành tăng vốn.**

Căn cứ vào kết quả chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty, tổng số vốn đăng ký phát hành là 320.000.000.000 đồng, tổng số tiền đã thu được từ đợt chào bán là 320.000.000.000 đồng. HĐQT xin báo cáo về việc đã sử dụng vốn và đề xuất thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng với nội dung sau:

### **2.1 Mục đích sử dụng vốn đã đăng ký**

DVT: Tỷ đồng

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Số tiền</b>
<b>I</b>	<b>Bổ sung Vốn lưu động thực hiện các gói thầu thi công xây dựng công trình</b>	<b>290</b>
1	Dự án N01-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Hà Nội	50
2	Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long	60
3	Dự án KN Paradise - Cam Ranh	150
4	Dự án khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa	30

TT	Nội dung	Số tiền
II	<b>Bổ sung Vốn lưu động cho cụm dự án mới chuẩn bị thi công tại Thanh Hóa</b>	<b>30</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>320</b>

## 2.2 Số tiền tăng vốn đã sử dụng tính đến 09/11/2022.

ĐVT: Tỷ đồng

TT	Nội dung	Số tiền đã sử dụng	Số tiền chưa sử dụng
I	<b>Bổ sung Vốn lưu động thực hiện các gói thầu thi công xây dựng công trình</b>	<b>38,9</b>	<b>251,1</b>
1	Dự án N01-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Hà Nội	0	50
2	Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long	36,1	23,9
3	Dự án KN Paradise - Cam Ranh	0	150
4	Dự án khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa	2,8	27,2
II	<b>Bổ sung Vốn lưu động cho cụm dự án mới chuẩn bị thi công tại Thanh Hóa</b>	<b>0</b>	<b>30</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38,9</b>	<b>281,1</b>

\* **Ghi chú:** Số tiền đã sử dụng chưa bao gồm các chi phí liên quan đến việc phát hành: phí cấp phép chào bán, phí tư vấn, phí thực hiện quyền, phí kiểm toán vốn chủ sở hữu... và các chi phí khác liên quan. Các dự án đã và đang sử dụng vốn theo đúng kế hoạch đã trình ĐHĐCĐ, trừ vốn cho gói thầu dự án KN Paradise - Cam Ranh.

### 3. Lý do đề xuất thay đổi mục đích sử dụng vốn.

Với tình hình khó khăn chung về thị trường bất động sản, đặc biệt là bất động sản đầu tư, cùng với việc hạn chế nguồn vốn và siết chặt việc phát hành trái phiếu cho các dự án bất động sản đã tác động rất lớn đến tình hình triển khai thi công các dự án đã ký hợp đồng thi công xây lắp. Các hợp đồng đã ký của Công ty cũng không phải ngoại lệ. Mới đây Chủ đầu tư dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN PARADISE đã thông báo tạm thời chưa triển khai gói thầu thi công kết cấu, hoàn thiện thô 820 căn nhà phố thuộc tiểu khu NIKKO theo hợp đồng đã ký. Theo đó

phương án sử dụng 150 tỷ đồng từ nguồn tăng vốn để thực hiện gói thầu này sẽ chưa thực hiện được.

Để tăng hiệu quả sử dụng vốn, HĐQT đã thông qua việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn với số tiền 150 tỷ đồng để đầu tư vào các công ty, các dự án bất động sản tại Hà Nội.

Xét thấy năng lực và thế mạnh của Công ty về công tác triển khai các dự án tại khu vực Hà Nội. Qua nghiên cứu, đánh giá tiềm năng của một số dự án Bất động sản tại Hà Nội, đồng thời nhằm điều hành cân đối vốn linh hoạt, hiệu quả, sử dụng chi phí hợp lý, tối đa hóa các nguồn lực sẵn có cũng như nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh bất động sản. HĐQT đã thông qua việc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Bao Bì Việt Nam từ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (chiếm 66,27 % vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam) với số tiền 201,24 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam trở thành công ty con của Công ty.

Công ty Cổ phần Bao Bì Việt Nam là chủ sở hữu lô đất có địa chỉ tại 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với diện tích 3.647,6 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 493790 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/01/2008. Trước đây dự định xây dựng tòa nhà văn phòng và trung tâm thương mại, tuy nhiên theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt theo Quyết định số 3180/QĐ-UBND ngày 13/6/2019 là tòa nhà 27 tầng với chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở. Đây là dự án có vị trí đẹp, hiệu quả khi các vướng mắc trong quy định của pháp luật được tháo gỡ trong thời gian tới.

Trên đây là các báo cáo của HĐQT Công ty tại ĐHĐCĐ bất thường về việc điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2022, thay đổi một phần mục đích sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và việc đầu tư mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam.

Hội đồng quản trị chúng tôi tin tưởng và mong rằng sẽ luôn nhận được sự ủng hộ tối đa của toàn thể cổ đông Công ty về việc điều chỉnh kế hoạch SXKD và thay đổi mục đích sử dụng vốn này để phù hợp với tình hình kinh doanh, cũng như định hướng về đầu tư trong thời gian tới của Công ty.

*Cuối cùng, tôi xin kính chúc các vị đại biểu và các quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc. Chúc Đại hội thành công tốt đẹp!*

**Nơi nhận:**

- Như Kg;
- Thành viên HĐQT, BKS;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Đào Tiến Dương**

Số: /2022/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

## **TỜ TRÌNH**

**Về việc không phải thực hiện chào mua công khai đối với cổ đông là Công ty  
Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

*Căn cứ Luật Chứng khoán 2019;*

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020;*

*Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán;*

*Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4;*

*Căn cứ Công văn số 2210/2022/CV-Taseco Land ngày 12/10/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc tăng tỷ lệ sở hữu tại ICON4 lên mức 72,5% mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.*

*Căn cứ Công văn số 2346/2022/CV-Taseco Land ngày 10/11/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc thông báo về đối tượng chuyển nhượng cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại ICON4 lên mức tối đa 72,5% mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.*

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, hiện đang nắm giữ 39.201.800 cổ phiếu tương đương với 61,25% vốn điều lệ Công ty. Ngày 12 tháng 10 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco gửi Công văn số 2210/2022/CV-Taseco Land đề nghị về việc tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần tại ICON4 lên mức 72,5% mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

Căn cứ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 và điểm a, điểm b khoản 2 Điều 35 Luật chứng khoán và công văn đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 các nội dung sau:

1. Thông qua nội dung tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco tại ICON4 từ 61,25% lên mức 72,5% mà không phải chào mua công khai theo quy định của pháp luật.

Thông tin cụ thể về cổ đông chuyển nhượng, cổ đông nhận chuyển nhượng và số lượng cổ phiếu chuyển nhượng như sau:

a) Bên chuyển nhượng:

TT	Tên cổ đông	Mã cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Thị Nhung	01069	2.000.000	2.000.000	3,13
2	Nguyễn Bình Nam	01065	2.243.400	2.198.200	3,43
3	Lê Ngọc Hải	01070	3.000.000	3.000.000	4,69
<b>Tổng</b>			<b>7.243.400</b>	<b>7.198.200</b>	<b>11,25</b>

b) Tổ chức nhận chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

- Mã số cổ đông: 01053.

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/7/2009, đăng ký thay đổi lần 20 ngày 12/8/2022.

2. Tổ chức nêu tại điểm b mục 1 nêu trên không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai khi nhận chuyển nhượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 dẫn đến trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu đạt hoặc vượt mức 65%, 75% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

Phương thức giao dịch: Nhận chuyển nhượng thông qua hình thức khớp lệnh hoặc thỏa thuận trên sàn Upcom theo quy định của Sở giao dịch chứng khoán.

3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng nêu trên đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TV HĐQT, BKS;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Đào Tiến Dương**

Số: /2022/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2022

**DỰ THẢO**

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2022**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;*

*Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (“ICON 4”);*

*Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 số 02/2022/BB-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 12 năm 2022.*

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Phê duyệt toàn văn Báo cáo của Hội đồng Quản trị về điều chỉnh Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022, thay đổi mục đích sử dụng vốn và mua cổ phần Công ty Cổ phần Bao Bì Việt Nam trình tại Đại hội.

**Điều 2.** Thông qua việc tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco lên mức 72,5% mà không phải tiến hành thủ tục chào mua công khai.

1. Thông tin cụ thể về Bên chuyển nhượng, Bên nhận chuyển nhượng và số lượng cổ phần chuyển nhượng như sau:

a) Bên chuyển nhượng:

TT	Tên cổ đông	Mã cổ đông	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần chuyển nhượng	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Thị Nhung	01069	2.000.000	2.000.000	3,13
2	Nguyễn Bình Nam	01065	2.243.400	2.198.200	3,43
3	Lê Ngọc Hải	01070	3.000.000	3.000.000	4,69
<b>Tổng</b>			<b>7.243.400</b>	<b>7.198.200</b>	<b>11,25</b>

b) Tổ chức nhận chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

- Mã số cổ đông: 01053.

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/7/2009, đăng ký thay đổi lần 20 ngày 12/8/2022.

2. Tổ chức nêu tại điểm b khoản 1 Điều này không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai khi nhận chuyển nhượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 dẫn đến trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu đạt hoặc vượt mức 65%, 75% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

3. Phương thức giao dịch: Nhận chuyển nhượng thông qua hình thức khớp lệnh hoặc thỏa thuận trên sàn Upcom theo quy định của Sở giao dịch chứng khoán.

4. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng nêu trên đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

**Điều 3.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc Công ty, các đơn vị trực thuộc Công ty và những tổ chức/cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Cổ đông Công ty (đăng website);
- UBCKNN, SGDCCKHN (CBTT);
- Lưu: VT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Đào Tiến Dương**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

**PHIẾU BIỂU QUYẾT**

**MÃ CỔ ĐÔNG:**

**HỌ VÀ TÊN CỔ ĐÔNG:**

**SỐ PHIẾU BIỂU QUYẾT:**

**NỘI DUNG BIỂU QUYẾT THÔNG QUA: (Đánh dấu “X” hoặc “✓” vào ô lựa chọn):**

Chọn Tán thành tất cả các nội dung biểu quyết (Đánh dấu vào đây)

TT	NỘI DUNG	BIỂU QUYẾT		
		<i>Tán thành</i>	<i>Không tán thành</i>	<i>Không có ý kiến</i>
1.	Báo cáo của Hội đồng Quản trị về việc điều chỉnh Kế hoạch SXKD năm 2022 và thay đổi mục đích sử dụng vốn.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Tờ trình về việc không phải tiến hành thủ tục chào mua công khai đối với cổ đông là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2022*  
**Cổ đông/Đại diện theo ủy quyền của Cổ đông**  
*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

---

**THẺ BIỂU QUYẾT**

MÃ CỔ ĐÔNG:

TÊN CỔ ĐÔNG:

SỐ CỔ PHẦN CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI:

*Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2022*