

Số: 01/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS

Vinh Phúc, ngày 06 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH (Dự thảo)

Thông qua Báo cáo quyết toán tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty mẹ và Hợp nhất

**Kính gửi:** Đại hội đồng cổ đông CTCP Ống thép Việt Đức VG PIPE

- 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 tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Thực hiện ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn Công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 theo Nghị quyết số 01/2023/NQĐHĐCĐ-VGS của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 16 tháng 4 năm 2023.

Sau khi xem xét năng lực, kinh nghiệm, khả năng đáp ứng được các yêu cầu của Công ty, Hội đồng quản trị đã quyết định lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2023 của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu cơ bản trong báo cáo quyết toán tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, cụ thể như sau:

### 1. Bảng cân đối kế toán (đã được kiểm toán):

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



2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (đã được kiểm toán):

Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ	Hợp nhất
1. Tổng doanh thu	Tỷ đồng	4.526,9	7.567,8
2. Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	141,6	72,3
3. Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	131,8	58,1

Chi tiết BCTC tại ngày 31/12/2023 được Công ty đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty: [vgpipe.com.vn](http://vgpipe.com.vn)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P.TC-KT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Lê Minh Hải



VG PIPE®

CTCP ỚNG THÉP VIỆT ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

Số: 02/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS

Vinh Phúc, ngày 06 tháng 4 năm 2024

**TỜ TRÌNH (Dự thảo)****Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2023  
và kế hoạch năm 2024****Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Ống thép Việt Đức VG PIPE**

- 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 tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

**1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023**

Theo Báo cáo tài chính riêng năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty tính đến ngày 31/12/2023 là 131.799.441.322 đồng (loại trừ lợi nhuận thu từ Công ty Con và Công ty Liên doanh, liên kết là: 92.855.640.000 đồng) thì Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ là: 38.943.801.322 đồng.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2023, cụ thể như sau:

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

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





VG PIPE®

CTCP ỐNG THÉP VIỆT ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

**2. Phương án phân phối lợi nhuận dự kiến năm 2024****2.1 Kết quả sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2024**

TT	CHỈ TIÊU	ĐVT	CÔNG TY MẸ	HỢP NHẤT
1	Doanh thu	tỷ đồng	4.300,0	7.100,0
2	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	40,0	70,0
3	Thuế TNDN	tỷ đồng	8,0	14,0
4	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	32,0	56,0

**2.2 Các quỹ dự kiến trích lập**

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

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

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P. TC-KT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

Lê Minh Hải

Số: 03/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS

Vinh Phúc, ngày 06 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH (Dự thảo)

### Thông qua Quyết toán thù lao HĐQT và BKS năm 2023 và Kế hoạch thù lao HĐQT và BKS năm 2024

**Kính gửi:** Đại hội đồng cổ đông CTCP Ống thép Việt Đức VG PIPE

- 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 tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE;
- Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc quyết toán kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị (“HĐQT”), Ban kiểm soát (“BKS”) năm 2023 và kế hoạch thù lao của HĐQT, BKS năm 2024, cụ thể như sau:

#### 1. Quyết toán thù lao của HĐQT và BKS năm 2023

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

#### 2. Kế hoạch thù lao của HĐQT và BKS năm 2024

- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát với mức chi tối đa không vượt quá 3% lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.
- Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định hình thức và mức thù lao cụ thể của thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát dựa trên chức năng, nhiệm vụ của từng công việc để phân phối cho phù hợp.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng./.

#### Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P. TC-KT, HĐQT, BKS





VG PIPE

CTCP ỐNG THÉP VIỆT ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

Số: 04/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS

Vĩnh Phúc, ngày 06 tháng 4 năm 2024

**TỜ TRÌNH (Dự thảo)****Về Phương án chia cổ tức năm 2023****Kính gửi:** Đại hội đồng cổ đông CTCP Ống thép Việt Đức VG PIPE

- 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 tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE;

HĐQT Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc chia cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu như sau:

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

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

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P. TC-KT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH****Lê Minh Hải**



VG PIPE

CTCP ỚNG THÉP VIỆT ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

Số: 05 /2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS

Vinh Phúc, ngày 06 tháng 4 năm 2024

**TỜ TRÌNH (Dự thảo)**

Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2023

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Ống thép Việt Đức VG PIPE**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 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 tổ chức và hoạt động của Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023; tăng vốn; sửa đổi điều lệ như sau:

- Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2023**
  - Tên cổ phiếu: **CÔNG TY CỔ PHẦN ỚNG THÉP VIỆT - ĐỨC VG PIPE**
  - Mã cổ phiếu: **VGS**
  - Loại cổ phiếu: **Cổ phiếu phổ thông**
  - Vốn điều lệ: **532.696.700.000đồng** (Năm trăm ba mươi hai tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, bảy trăm ngàn đồng chẵn./.)
  - Mệnh giá cổ phiếu: **10.000đồng/cổ phiếu** (Mười ngàn đồng trên một cổ phiếu)
  - Số lượng cổ phiếu đã phát hành: **53.269.670cổ phiếu** (Năm mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi chín ngàn, sáu trăm bảy mươi cổ phiếu)
  - Số lượng cổ phiếu quỹ: **0 cổ phiếu** (Không cổ phiếu)
  - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **53.269.670cổ phiếu** (Năm mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi chín ngàn, sáu trăm bảy mươi cổ phiếu).
  - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: **2.663.484 cổ phiếu** (Hai triệu, sáu trăm sáu mươi ba ngàn, bốn trăm tám mươi bốn cổ phiếu)
  - Giá phát hành: **10.000VNĐ/cổ phiếu** (Mười ngàn đồng trên một cổ phiếu)



VG PIPE

CTCP ỚNG THÉP VIỆT ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

- 1.11. Tổng giá trị cổ phiếu phát hành: **26.634.840.000 đồng** (Hai mươi sáu tỷ, sáu trăm ba mươi tư triệu, tám trăm bốn mươi ngàn đồng)
- 1.12. Đối tượng phát hành: Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu
- 1.13. Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông: **100:5** (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 5 cổ phiếu mới phát hành thêm)
- 1.14. Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông
- 1.15. Nguồn vốn thực hiện phát hành: Từ nguồn lợi nhuận sau thuế tại ngày 31/12/2023 theo báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.
- 1.16. Nguyên tắc làm tròn và Xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành sẽ làm tròn xuống hàng đơn vị, phần số lẻ thập phân (nếu có) phát sinh sẽ được hủy bỏ.  
Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 543 cổ phiếu, với tỉ lệ thực hiện quyền là 100:5 thì số cổ phần mà cổ đông A nhận được là  $543/100 \times 5 = 27,15$  cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn trên số cổ phần mới của cổ đông A được nhận là 27 cổ phần. Số cổ phần lẻ 0,15 sẽ được hủy bỏ
- 1.17. Quy định về hạn chế chuyển nhượng: Không hạn chế chuyển nhượng
- 1.18. Thời gian dự kiến phát hành: Sau khi được sự chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đồng ý; dự kiến từ Quý II đến Quý IV năm 2024
- 1.19. Phương thức phân phối:  
Đối với Chứng khoán lưu ký: Người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ tức bằng cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi người sở hữu chứng khoán mở tài khoản lưu ký chứng khoán.  
Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ tức bằng cổ phiếu tại Trụ sở Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE, Khu công nghiệp Bình Xuyên, Thị trấn Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc
2. Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ trên Điều lệ Công ty và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc sau khi có chấp thuận Báo cáo kết quả phát hành lên UBCKNN.
3. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty  
Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện các công việc liên quan tới việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 như sau:
  - 3.1. Quyết định sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh và quy định chi tiết nội dung phương án phát hành cổ phiếu nêu trên và/hoặc sửa đổi, bổ sung, thay đổi phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
  - 3.2. Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng, hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung (nếu có) hồ sơ phát hành cổ phiếu để nộp cho Cơ quan có thẩm quyền;







VG PIPE

CTCP ÖNG THÉP VIỆT ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

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

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P. TC-KT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

Lê Minh Hải

Số: 06/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS

Vĩnh Phúc, ngày 06 tháng 4 năm 2024

TỜ TRÌNH (Dự thảo)

Về việc: Ban hành Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản để đáp ứng tình hình hoạt động quản trị, kinh doanh và đầu tư thực tế của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Ống thép Việt - Đức VG PIPE

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

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn việc ban hành Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản để đảm bảo phù hợp với hoạt động đầu tư dự án bất động sản của Công ty, cụ thể như sau:

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

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

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

Bên cạnh những nội dung chưa được quy định cụ thể về thẩm quyền tại Điều lệ Công ty, trong quá trình triển khai các thủ tục đầu tư Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City



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

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

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

## 2. Nội dung của Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn việc ban hành Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản như dưới đây:

(I) Tên Quy chế: Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản



VG PIPE\*

CTCP ỐNG THÉP VIỆT ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

## (II) Nội dung Quy chế:

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

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

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



## 3. Giao nhiệm vụ cho HĐQT công ty quyết định:

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

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Lê Minh Hải

**(DỰ THẢO) QUY CHẾ PHÂN QUYỀN ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ÓNG THÉP VIỆT – ĐỨC VG PIPE  
Ban hành kèm theo Tờ trình số 06/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS**

**Điều 1: Đối tượng và phạm vi áp dụng**

- Quy chế này quy định về thẩm quyền quyết định giao dịch đầu tư Dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Óng Thép Việt Đức VG PIPE (“VGPIPE”), nhằm đảm bảo hoạt động đầu tư bất động sản được phê duyệt đúng thẩm quyền và được thực hiện an toàn, hiệu quả. Hoạt động đầu tư bất động sản được đề cập trong Quy chế này là việc VGPIPE trực tiếp đầu tư vào các Dự án bất động sản theo các hình thức sau:
  - Trực tiếp đầu tư một Dự án bất động sản mà không thành lập pháp nhân mới để quản lý dự án đó.
  - Hợp tác đầu tư với một hoặc nhiều Đối tác đầu tư khác để triển khai xây dựng và phát triển một Dự án bất động sản mà không thành lập pháp nhân mới.
  - Hoạt động chuẩn bị đầu tư (tham gia đấu thầu/đấu giá quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp dự án bất động sản) nhằm mục đích hướng đến việc đầu tư Dự án bất động sản thông qua pháp nhân dự án cũng được áp dụng theo các quy định của Quy chế này.
  - Các hình thức đầu tư trực tiếp vào Dự án bất động sản khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- Các hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, đầu tư nội bộ của Công ty và các giao dịch đầu tư Dự án bất động sản của VGPIPE với Người có liên quan không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này. Các giao dịch trên được phê duyệt/quyết định bởi các Cấp quản lý có thẩm quyền của VGPIPE theo quy định của Pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty.

**Điều 2: Giải thích từ ngữ**

Trong Quy định này, trừ trường hợp ngữ cảnh và nội dung thể hiện khác đi, các khái niệm và từ viết tắt dưới đây sẽ được hiểu như sau:

- “VGPIPE” là Công Ty Cổ phần Óng Thép Việt Đức VG PIPE, mã số doanh nghiệp: 2500267703 do Phòng Đăng Ký Kinh Doanh - Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/01/2007.
- “Điều Lệ” là bản Điều lệ của VGPIPE có hiệu lực vào từng thời điểm trong thời hạn hiệu lực của Quy chế này.
- “Các Cổ Đông” là toàn bộ các cổ đông hiện hữu của VGPIPE có tên trên Sổ đăng ký cổ đông của VGPIPE vào từng thời điểm trong thời hạn hiệu lực của Quy chế này.
- “ĐHĐCĐ” là Đại Hội Đồng Cổ Đông của VGPIPE.
- “HĐQT” là Hội Đồng Quản Trị của VGPIPE.
- “TGD” là Tổng Giám Đốc của VGPIPE.
- “Người có liên quan của VGPIPE” là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với VGPIPE theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Luật chứng khoán hiện hành.
- “Cấp quản lý của VGPIPE” bao gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, Chủ tịch HĐQT, TGD VGPIPE.
- “Dự án bất động sản” là tập hợp các đề xuất sử dụng vốn để tiến hành các hoạt động đầu tư vào bất động sản trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định. Dự án bất động sản theo quy chế này được hiểu là một Dự án bất động sản độc lập hoặc một Dự án thành phần trong Dự án bất động sản.
- “Đối tác đầu tư” là các nhà đầu tư cùng tiến hành đầu tư với VGPIPE vào một hoặc một số Dự án bất động sản có ràng buộc với VGPIPE bằng hợp đồng, thỏa thuận hoặc các văn bản ràng buộc khác.

11. “Phòng Ban chức năng” là các Ban, Khối, Phòng chuyên môn có chức năng cụ thể thuộc cơ cấu tổ chức của VGPIPE, phụ trách thực hiện các công việc thuộc một hoặc nhiều lĩnh vực chuyên môn nhất định trong quá trình hoạt động đầu tư kinh doanh thường ngày của VGPIPE.
12. “Khối CLPT&ĐPDA” là Khối Chiến lược Phát triển và Điều phối Dự án của VGPIPE, là bộ phận triển khai thực hiện các chủ trương, mục tiêu, yêu cầu, định hướng và nghiên cứu, quản trị kế hoạch chiến lược của VGPIPE liên quan đến triển khai đầu tư các dự án, là Khối chức năng đầu mối thay mặt Công ty phối hợp với các bên liên quan để quản lý, triển khai dự án theo đúng mục tiêu và chủ trương của Công ty đề ra.
13. “Ban Chuẩn bị đầu tư và Giải phóng mặt bằng” là đơn vị thuộc cơ cấu tổ chức của VGPIPE, có nhiệm vụ thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng của một hoặc nhiều dự án do VGPIPE làm chủ đầu tư.
14. “Ban Quản lý dự án” là đơn vị thuộc cơ cấu tổ chức của VGPIPE, được giao trực tiếp quản lý, triển khai một hoặc nhiều dự án do VGPIPE làm chủ đầu tư.
15. “Ban Kinh doanh” là đơn vị thuộc cơ cấu tổ chức của VGPIPE, có nhiệm vụ quản lý toàn bộ công việc liên quan nghiên cứu, phát triển, kinh doanh sản phẩm, quản lý thực hiện hợp đồng mua bán với khách hàng của một hoặc nhiều dự án do VGPIPE làm chủ đầu tư.
16. “Pháp luật” là các quy phạm pháp luật được ban hành và có hiệu lực trong thời hạn hiệu lực của Quy định này.

### **Điều 3: Nguyên tắc phân quyền đầu tư Dự án bất động sản**

1. Việc phân quyền đầu tư Dự án bất động sản của VGPIPE được thực hiện đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ của VGPIPE đảm bảo nguyên tắc xác định thẩm quyền phù hợp, tiết kiệm nguồn lực và tăng cường hiệu quả quản lý.
2. Quy chế này thiết lập nguyên tắc phân quyền cho các Cấp quản lý của VGPIPE tương ứng các giai đoạn đầu tư cơ bản của dự án bất động sản, đồng thời chi tiết hóa các giao dịch, hợp đồng trong từng giai đoạn theo Bảng phân quyền được mô tả tại Điều 4 dưới đây để các bộ phận liên quan tham chiếu nhanh và thuận tiện.
3. Các Phòng Ban chức năng của VGPIPE triển khai công tác phê duyệt giao dịch trong lĩnh vực đầu tư dự án bất động sản, thực hiện chức năng nhiệm vụ của mình đúng phân quyền, trình tự theo quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế này.

### **Điều 4: Nội dung phân quyền đầu tư Dự án bất động sản**

1. Nội dung phân quyền hoạt động đầu tư Dự án bất động sản của các Cấp quản lý của VGPIPE được quy định cụ thể tại Bảng phân quyền kèm theo Quy chế này.
2. Cách thức sử dụng Bảng phân quyền:
  - 2.1. Để thuận tiện cho việc áp dụng Quy chế này, việc phân quyền đối với hoạt động đầu tư Dự án bất động sản của VGPIPE được xây dựng theo trình tự thực hiện Dự án bất động sản. Tại từng bước, việc phân quyền quyết định của từng Cấp quản lý của VGPIPE được xây dựng một cách kỹ lưỡng, chặt chẽ, phù hợp với từng cấp quản lý, đảm bảo việc quyết định đầu tư linh hoạt, hiệu quả.
  - 2.2. Khi triển khai phê duyệt giao dịch đầu tư Dự án bất động sản, các bên liên quan thực hiện thứ tự như sau:
    - (i) Cấp quản lý VGPIPE chủ trì việc phê duyệt giao dịch cần kiểm tra Đối tác đầu tư để xác định giao dịch cần phê duyệt không phải giao dịch với Người có liên quan. Trường hợp xác định là giao dịch với Người có liên quan thì cần thực hiện phê duyệt theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;
    - (ii) Trường hợp không phải giao dịch với Người có liên quan:
      - (1) Bước 1: Tham chiếu giai đoạn triển khai Dự án bất động sản tương ứng trong Bảng phân quyền;

1267  
ĐNG  
Ổ PH  
NG T  
ĐT  
VG I  
XUYEN

- (2) Bước 2: Xác định giao dịch/nội dung cần được phê duyệt/quyết định trên Bảng phân quyền trong giai đoạn tương ứng.
- Trường hợp giao dịch chỉ do một (01) Cấp quản lý của VGPIPE quyết định không phân hạn mức thì có thể xác định ngay Cấp quản lý của VGPIPE có thẩm quyền phê duyệt/quyết định;
  - Trường hợp có nhiều Cấp quản lý của VGPIPE tham gia quyết định giao dịch dựa vào mức giá trị giao dịch, xác định Cấp quản lý của VGPIPE có thẩm quyền quyết định tương ứng với giá trị giao dịch.
- (3) Bước 3: Triển khai các thủ tục phê duyệt giao dịch và/hoặc triển khai ký hợp đồng/thỏa thuận/tài liệu khác tại cấp có thẩm quyền đã được xác định tại Bước 2 theo quy trình quy định tại Điều 5.

**Điều 5: Quy trình thực hiện phê duyệt giao dịch đầu tư theo phân cấp**

1. Các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của ĐHĐCĐ, quy trình thực hiện như sau:
- Bước 1: Đơn vị cần phê duyệt giao dịch chuẩn bị hồ sơ, tài liệu và Tờ trình gửi Khối CLPT&ĐPDA xem xét các nội dung xin phê duyệt.
  - Bước 2: Khối CLPT&ĐPDA là đầu mối thụ lý hồ sơ từ các đơn vị trên, xem xét nội dung theo đúng chức năng, nhiệm vụ chuyên môn, yêu cầu các đơn vị chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu (nếu cần) và tiến hành thẩm định theo chức năng. Khối CLPT&ĐPDA xin ý kiến góp ý của các Phòng Ban chức năng trong Công ty có liên quan (nếu cần). Sau đó Khối CLPT&ĐPDA chuẩn bị Tờ trình để HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt. Trường hợp không có các đơn vị trên thì Khối CLPT&ĐPDA sẽ thực hiện cả Bước 1 và Bước 2.
  - Bước 3: Bộ phận Văn phòng tiếp nhận hồ sơ (bao gồm Tờ trình của HĐQT và các tài liệu có liên quan) để chuẩn bị các tài liệu cần thiết cho HĐQT thực hiện quy trình trình ĐHĐCĐ phê duyệt theo hình thức tổ chức họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Khối CLPT&ĐPDA cùng các Phòng Ban chức năng có liên quan sẽ giải trình nếu thành viên HĐQT và/hoặc cổ đông có yêu cầu.
  - Bước 4: Sau khi ĐHĐCĐ thống nhất ý kiến (theo nguyên tắc thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ được quy định tại Điều lệ Công ty), Chủ tịch HĐQT thay mặt ĐHĐCĐ ký Nghị quyết phê duyệt.
2. Các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT, quy trình thực hiện như sau:
- Bước 1: Đơn vị cần phê duyệt giao dịch chuẩn bị hồ sơ, tài liệu và Tờ trình gửi Khối CLPT&ĐPDA xem xét các nội dung xin phê duyệt.
  - Bước 2: Khối CLPT&ĐPDA là đầu mối thụ lý hồ sơ từ các đơn vị trên, xem xét nội dung theo đúng chức năng, nhiệm vụ chuyên môn, yêu cầu các đơn vị chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu (nếu cần) và tiến hành thẩm định theo chức năng. Khối CLPT&ĐPDA có thể xin ý kiến góp ý của các Phòng Ban chức năng trong Công ty có liên quan (nếu cần). Sau đó Khối CLPT&ĐPDA chuẩn bị Tờ trình để Tổng Giám đốc ký trình HĐQT phê duyệt. Trường hợp không có các đơn vị trên thì Khối CLPT&ĐPDA sẽ thực hiện cả Bước 1 và Bước 2.
  - Bước 3: Thư ký Chủ tịch HĐQT tiếp nhận hồ sơ (bao gồm Tờ trình của Tổng Giám đốc và các tài liệu có liên quan) từ Khối CLPT&ĐPDA để trình HĐQT phê duyệt. Khối CLPT&ĐPDA cùng các Phòng Ban chức năng có liên quan sẽ giải trình nếu thành viên HĐQT yêu cầu.
  - Bước 4: Sau khi HĐQT thống nhất ý kiến (theo nguyên tắc thông qua Nghị quyết của HĐQT được quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT, nếu có), Chủ tịch HĐQT thay mặt HĐQT ký Nghị quyết phê duyệt.
3. Các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch HĐQT, quy trình thực hiện như sau:

- Bước 1: Đơn vị cần phê duyệt giao dịch chuẩn bị hồ sơ, tài liệu và Tờ trình gửi Khối CLPT&ĐPDA xem xét các nội dung xin phê duyệt.
  - Bước 2: Khối CLPT&ĐPDA là đầu mối thụ lý hồ sơ từ các đơn vị trên, xem xét nội dung theo đúng chức năng, nhiệm vụ chuyên môn, yêu cầu các đơn vị chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu (nếu cần) và tiến hành thẩm định theo chức năng. Khối CLPT&ĐPDA có thể xin ý kiến góp ý của các Phòng Ban chức năng trong Công ty có liên quan (nếu cần). Sau đó Khối CLPT&ĐPDA chuẩn bị Tờ trình để Tổng Giám đốc ký trình Chủ tịch HĐQT phê duyệt. Trường hợp không có các đơn vị trên thì Khối CLPT&ĐPDA sẽ thực hiện cả Bước 1 và Bước 2.
  - Bước 3: Thư ký Chủ tịch HĐQT tiếp nhận hồ sơ (bao gồm Tờ trình của Tổng Giám đốc và các tài liệu có liên quan) từ Khối CLPT&ĐPDA để trình Chủ tịch HĐQT phê duyệt. Khối CLPT&ĐPDA cùng các Phòng Ban chức năng có liên quan sẽ giải trình nếu Chủ tịch HĐQT yêu cầu.
  - Bước 4: Sau khi hồ sơ đầy đủ, hoàn thiện, Chủ tịch HĐQT sẽ ký Quyết định phê duyệt.
4. Các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Tổng Giám đốc, quy trình thực hiện như sau:
- Bước 1: Đơn vị cần phê duyệt giao dịch chuẩn bị hồ sơ, tài liệu và Tờ trình gửi Khối CLPT&ĐPDA xem xét các nội dung xin phê duyệt.
  - Bước 2: Khối CLPT&ĐPDA là đầu mối thụ lý hồ sơ từ các đơn vị trên, xem xét nội dung theo đúng chức năng, nhiệm vụ chuyên môn, yêu cầu các đơn vị chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu (nếu cần) và tiến hành thẩm định theo chức năng. Khối CLPT&ĐPDA có thể xin ý kiến góp ý của các Phòng Ban chức năng trong Công ty có liên quan (nếu cần). Sau đó Khối CLPT&ĐPDA chuẩn bị Tờ trình để trình Tổng Giám đốc phê duyệt, cùng dự thảo Quyết định để Tổng Giám đốc ký phê duyệt. Trường hợp không có các đơn vị trên thì Khối CLPT&ĐPDA sẽ thực hiện cả Bước 1 và Bước 2.
  - Bước 3: Tổng Giám đốc tiếp nhận hồ sơ (bao gồm Tờ trình của Khối CLPT&ĐPDA và các tài liệu có liên quan) từ Khối CLPT&ĐPDA. Khối CLPT&ĐPDA cùng các Phòng Ban chức năng có liên quan sẽ giải trình nếu Tổng Giám đốc yêu cầu.
  - Bước 4: Sau khi hồ sơ đầy đủ, hoàn thiện, Tổng Giám đốc sẽ ký Quyết định phê duyệt.

**Điều 6: Hồ sơ trình phê duyệt**

Hồ sơ trình Cấp quản lý của VGPIPE có thẩm quyền phê duyệt giao dịch đầu tư Dự án bất động sản theo trình tự quy định tại Điều 4 Quy chế này gồm có các tài liệu cơ bản sau:

1. Tờ trình của Khối CLPT&ĐPDA trong trường hợp cấp có thẩm quyền phê duyệt giao dịch là Tổng Giám đốc; hoặc Tờ trình của Tổng Giám đốc trong trường hợp cấp có thẩm quyền phê duyệt giao dịch là HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT; hoặc Tờ trình của HĐQT trong trường hợp cấp có thẩm quyền phê duyệt giao dịch là ĐHĐCĐ;
2. Tài liệu kèm theo Tờ trình:
  - Nội dung xin phê duyệt;
  - Các tài liệu thuyết minh giải trình;
  - Phương án đầu tư; hoặc Kế hoạch lựa chọn nhà thầu; hoặc Phương án kinh doanh dự án, việc đầu tư/chào bán/hợp tác/chuyển nhượng dự án/lập phương án mở bán sản phẩm dự án.. đã được phê duyệt theo đúng thẩm quyền; hoặc các tài liệu phê duyệt phương án, kế hoạch đầu tư/kinh doanh dự án bất động sản của Cấp trên có liên quan trực tiếp đến giao dịch cần phê duyệt (nếu cần);
  - Văn bản thẩm định, đánh giá, nêu ý kiến của Khối CLPT&ĐPDA;
  - Văn bản góp ý kiến của Phòng Ban chức năng trong Công ty có liên quan (nếu có);
  - Dự thảo nghị quyết/quyết định trình Cấp quản lý có thẩm quyền ký phê duyệt;



- Các tài liệu khác (nếu có).

**Điều 7: Chế độ báo cáo về việc phê duyệt giao dịch đầu tư Dự án bất động sản**

1. Quá trình thực hiện quy chế phân quyền, các Cấp quản lý của VGPIPE có trách nhiệm báo cáo định kỳ cho cấp quản lý cao hơn về các giao dịch được phê duyệt theo Quy chế này theo quy định về báo cáo quản lý định kỳ đang được thực hiện tại VGPIPE, và báo cáo đột xuất theo yêu cầu.
2. Các Cấp quản lý của VGPIPE có trách nhiệm báo cáo cho Ban Kiểm soát VGPIPE về các giao dịch đầu tư đã phê duyệt, các hợp đồng/ thỏa thuận đã ký kết theo phân quyền quy định tại Quy chế này khi được yêu cầu. Các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT phê duyệt giao dịch đầu tư Dự án bất động sản theo Quy chế này phải được gửi đến Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT.

**Điều 8: Thực hiện**

1. Quy chế này được ĐHĐCĐ của VGPIPE thông qua tại Nghị quyết số ..... ngày ..... và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Quy chế này.
2. Các Cấp quản lý của VGPIPE và những người quản lý khác của VGPIPE thi hành Quy chế phân quyền này theo đúng quy định.
3. Các Cấp quản lý của VGPIPE có trách nhiệm thông báo cho Người có thẩm quyền thực hiện công bố thông tin về các giao dịch được phê duyệt theo Quy chế này cần được công bố thông tin theo quy định của Pháp luật.
4. Trường hợp Cấp quản lý của VGPIPE quyết định đầu tư hoặc tiến hành ký kết hợp đồng/thỏa thuận không đúng thẩm quyền được quy định tại Quy chế này, Cấp quản lý đó sẽ phải chịu trách nhiệm trước Công ty về mọi thiệt hại liên quan (nếu có).

**Điều 9: Sửa đổi, bổ sung**

1. Quy chế này là duy nhất và chính thức của Công ty. Các bản sao hoặc trích lục Quy chế này phải có chữ ký của Tổng Giám đốc Công ty hoặc người được ủy quyền.
2. Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế do HĐQT soạn thảo, xây dựng và trình ĐHĐCĐ VGPIPE thông qua.
3. Trong quá trình thực hiện Quy chế, nếu có những vấn đề mới phát sinh mà xét thấy cần thiết phải sửa đổi, bổ sung Quy chế cho phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình hoạt động của Công ty, HĐQT được phép trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**





VG PIPE

CTCP ỐNG THÉP VIỆT ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

Số: 07/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS

Vinh Phúc, ngày 06 tháng 04 năm 2024

**TỜ TRÌNH (Dự thảo)****Về việc: Sửa đổi, bổ sung Điều lệ****Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Ống thép Việt - Đức VG PIPE**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE
- Căn cứ yêu cầu thực tế trong quản trị, điều hành công ty, Hội đồng quản trị đã rà soát Điều lệ hiện hành của Công ty. Trên cơ sở rà soát, Hội đồng quản trị nhận thấy một số điều khoản của Điều lệ Công ty cần được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của pháp luật và các yêu cầu quản trị, điều hành Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua các nội dung cụ thể như sau:

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

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP



Lê Minh Hải



PHỤ LỤC 01.  
BẢNG ĐỀ XUẤT NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

STT	Điều khoản được sửa đổi, bổ sung	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
1	Điểm p, Điều 12.2 về thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông	Bổ sung nội dung in đậm gạch chân: "p. Các vấn đề khác theo quy định của Pháp luật, Điều lệ này và quy chế khác của Công ty, <u>trừ các vấn đề được giao cho cấp quản lý khác theo quy định tại Điều lệ này và/hoặc Quy chế phân quyền đầu tư Dự án Bất động sản được phê duyệt bởi ĐHĐCĐ</u> ".	Thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông không bao gồm các công việc được giao cho cấp quản lý khác theo Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo được sự chủ động và linh hoạt của các cấp quản lý bên dưới ĐHĐCĐ trong việc điều phối hoạt động đầu tư Dự án.
2	Điểm n, Điều 25.3 về quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị	Bổ sung nội dung in đậm gạch ngang: "n. Quyết định phương án đầu tư, dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị <del>từ 35% đến</del> dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính hợp nhất gần nhất của Công ty."	Điều lệ hiện hành chưa có quy định cụ thể về cấp có thẩm quyền quyết định phương án đầu tư, dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản, việc này có thể gây khó khăn nhất định trong việc xác định cấp quản lý phê duyệt dự án đầu tư trong mức giá này. Vì vậy, đề xuất sửa đổi thẩm quyền của HĐQT quyết định dự án đầu tư dưới 50% tổng giá trị tài sản để đảm bảo quyết định đầu tư là quyết định của tập thể, có sự cân nhắc của các thành viên HĐQT, phù hợp với chức năng của HĐQT tại Điều 153 Luật doanh nghiệp "Hội đồng quản trị quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty".
3	Điểm v, Điều 25.3 về quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị	Bổ sung nội dung được in đậm gạch chân: "v. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của Pháp luật, Điều lệ, Nghị quyết ĐHĐCĐ, <u>Quy chế phân quyền đầu tư</u>	Mục đích của việc sửa đổi nội dung này để: (i) Tạo cơ chế cho Hội đồng quản trị được quyền quyết định các vấn đề liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản theo quy định tại Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông; và

	<p><u>Dự án Bất động sản, trừ các các vấn đề thuộc thẩm quyền của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc theo Điều lệ và Quy chế phân quyền đầu tư Dự án Bất động sản của Công ty.</u></p>	<p>(ii) Tạo cơ chế cho việc trao quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc một số công việc thuộc lĩnh vực đầu tư dự án bất động sản theo quy định tại Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản nói trên.</p>
<p>4</p> <p>Điểm j, Điều 27.3 về quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị</p>	<p>Bổ sung nội dung được in đậm gạch chân:</p> <p><u>"j. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế phân quyền đầu tư Dự án Bất động sản".</u></p>	<p>Nội dung sửa đổi này tạo cơ chế cho việc ban hành Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản, trao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị thêm một số quyền hạn trong lĩnh vực này bên cạnh các quyền và nghĩa vụ sẵn có của Chủ tịch Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ hiện hành của Công ty, nhằm tăng hiệu quả quản lý, tiết kiệm nguồn lực quản lý, góp phần đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án bất động sản.</p>
<p>5</p> <p>Điểm n, Điều 33.4 về quyền và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc</p>	<p>Bổ sung nội dung in đậm gạch chân:</p> <p><u>"n. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản, ngoại trừ các công việc thuộc thẩm quyền của Chủ tịch HĐQT theo Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản".</u></p>	<p>Nội dung sửa đổi này tạo cơ sở cho việc ban hành Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản trao cho Tổng Giám đốc thêm một số quyền hạn trong lĩnh vực này bên cạnh các quyền và nghĩa vụ sẵn có của Tổng Giám đốc được quy định tại Điều lệ hiện hành của Công ty, nhằm tăng tính chủ động của Tổng Giám đốc trong việc điều hành hoạt động đầu tư kinh doanh hàng ngày của doanh nghiệp, tiết kiệm nguồn lực quản lý, góp phần đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án bất động sản.</p> <p>Mặt khác, quy định ngoại trừ được bổ sung nhằm thiết lập cơ chế cho Quy chế phân quyền đầu tư Dự án bất động sản giao cho Chủ tịch HĐQT một số quyền quyết định giao dịch vốn thuộc phạm vi quyết định của Tổng Giám đốc theo Điều 33.4.k Điều lệ (ví dụ một số giao dịch trong khung giá trị dưới 35% TGTS công ty) để phù hợp với nhu cầu quản lý thực tế và chức năng của Tổng Giám đốc là người quản lý điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty.</p>





Số: 08/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS

Vinh Phúc, ngày 06 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH (Dự thảo)

Về việc: Phê duyệt phương án điều chỉnh Dự án KĐT Việt Đức Legend City - Nguồn vốn tham gia đầu tư Dự án và một số vấn đề liên quan đến Dự án trong quá trình triển khai

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Ống thép Việt Đức VG PIPE**

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

### 1. Tình hình triển khai thực hiện Dự án đến tại thời điểm hiện nay

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



- Hiện Ban QLDA phối hợp với các cơ quan hữu quan để hoàn thành bồi thường GPMB cho diện tích còn lại của Giai đoạn I và triển khai cho Giai đoạn II và hoàn tất các thủ tục cấp phép hạ tầng khu đô thị.

## 2. Các nội dung, lý do đề nghị điều chỉnh Dự án

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

### 2.1. Về Quy mô đầu tư của dự án

- ✓ Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 620.798m<sup>2</sup>, được chia làm 2 giai đoạn: Giai đoạn 1, thực hiện trên diện tích: 275.159m<sup>2</sup>; Giai đoạn 2, thực hiện trên diện tích đất: 345.639m<sup>2</sup>
- ✓ Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:
  - Sản phẩm nhà ở: Nhà ở liền kề, biệt thự được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài; nhà ở chung cư thương mại, nhà ở chung cư xã hội được xây dựng hoàn thiện để chuyển nhượng cho khách hàng.
  - Sản phẩm hạ tầng xã hội: Khu thương mại dịch vụ, trường mầm non, trường liên cấp, cơ sở y tế: sẽ được hoàn thiện và cho thuê để kinh doanh; nhà văn hóa được xây dựng hoàn thiện và chuyển giao cho chính quyền địa phương.
  - Sản phẩm hạ tầng kỹ thuật: được xây dựng hoàn thiện và chuyển giao cho đơn vị quản lý vận hành và chính quyền địa phương.
- ✓ Quy mô kiến trúc xây dựng:
  - Giai đoạn 1, thực hiện diện tích: 275.159m<sup>2</sup>. Gồm các hạng mục công trình:
    - Nhà ở liền kề: Số lượng căn hộ 197 căn, Diện tích xây dựng 26.111,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 104.444,0m<sup>2</sup>, số tầng 5, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4 lần;
    - Nhà ở biệt thự: Số lượng căn hộ 201 căn, Diện tích xây dựng 54.270,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 101.016,2m<sup>2</sup>, số tầng 3, mật độ xây dựng 53-60%, hệ số sử dụng đất 1,59 lần;
    - Nhà Chung cư thương mại: Số lượng 02 tòa chung cư, Diện tích xây dựng 15.750,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 90.536,5m<sup>2</sup>, số tầng 20 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 8,0 lần;
    - Nhà Ở xã hội: Số lượng 04 tòa chung cư, Diện tích xây dựng 15.720,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 30.790,0m<sup>2</sup>, số tầng 9 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,6 lần;
    - Khu dịch vụ thương mại: Số lượng 05 tòa nhà, Diện tích xây dựng 18.652,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 55.956,0m<sup>2</sup>, số tầng 5 tầng, mật độ xây dựng 60%, hệ số sử dụng đất 3,0 lần;

102  
CỘNG  
HÒA  
XÃ HỘI  
CHỦ NGHĨA  
VIỆT NAM  
Độc lập  
Tự do  
Hạnh phúc



- Công trình công cộng: Diện tích xây dựng: 14.273m<sup>2</sup>, gồm: Nhà văn hóa (Diện tích xây dựng 2.903,5m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 2.322,80m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80 lần), Trường mầm non 1 (Diện tích xây dựng 4.378,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 3.502,4m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80lần), Trường mầm non 2 (Diện tích xây dựng 3.276,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 2.620,8m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80lần), Cơ sở y tế (Diện tích xây dựng 3.715,5m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 4.458,6m<sup>2</sup>, số tầng 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,2lần).
- Các hạng mục khác gồm: Đất cây xanh. TDTT là 14.969,0m<sup>2</sup>; Đất cây xanh, vườn hoa: 18.330 m<sup>2</sup>; Đất đường giao thông, đầu mối kỹ thuật: 87.424m<sup>2</sup>; Bãi đỗ xe: 9.660m<sup>2</sup>.
- Giai đoạn 2, thực hiện diện tích: 345.639m<sup>2</sup>. Gồm các hạng mục công trình:
  - Nhà ở liền kề: Số lượng căn hộ 185 căn, Diện tích xây dựng 26.353,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 106.140,0m<sup>2</sup>, số tầng 5, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4 lần;
  - Nhà ở biệt thự: Số lượng căn hộ 203 căn, Diện tích xây dựng 62.980,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 103.917,0m<sup>2</sup>, số tầng 3, mật độ xây dựng 55%, hệ số sử dụng đất 1,59 lần;
  - Nhà ở xã hội: Số lượng 06 tòa chung cư, Diện tích xây dựng 34.418,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 108.416,70m<sup>2</sup>, số tầng 9 tầng, mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 3,15 lần;
  - Khu dịch vụ thương mại: Số lượng 01 tòa nhà, Diện tích xây dựng 23.924,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 47.848,0m<sup>2</sup>, số tầng 5 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 2,0 lần;
  - Công trình công cộng: Diện tích xây dựng: 29.918,0 m<sup>2</sup>, gồm: Trường mầm non 3 (Diện tích xây dựng 3.644,m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 2.915,2m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80lần), Trường tiểu học (Diện tích xây dựng 13.587,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 10.869,6m<sup>2</sup>, số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80lần), Trường trung học (Diện tích xây dựng 12.687,0m<sup>2</sup>, Diện tích sàn xây dựng 15.224,4m<sup>2</sup>, số tầng 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,2lần).
  - Các hạng mục khác gồm: Đất cây xanh. TDTT là 32.005,0 m<sup>2</sup>; Đất cây xanh, vườn hoa: 36.901,0 m<sup>2</sup>; Đất đường giao thông, đầu mối kỹ thuật: 98.585,0m<sup>2</sup>.

(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại các Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 19/05/2011, số 3156/QĐ-UBND ngày 20/12/2018; số 751/QĐ-UBND

677  
G T  
PHẢI  
THÉ  
- Đ  
PIP  
N-T:



ngày 18/04/2022; số 1292/QĐ-UBND ngày 09/06/2023; số 1588/QĐ-UBND ngày 18/07/2023).

✓ Quy mô dân số: khoảng 8.640 người.

## 2.2. Về điều chỉnh Vốn đầu tư Dự án

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

✓ Tổng vốn đầu tư: 6.269,013 tỷ VNĐ (Sáu ngàn, hai trăm sáu chín tỷ, không trăm mười ba triệu đồng) đã bao gồm thuế VAT, gồm: Chi phí GPMB – tái định cư, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, các công trình nhà ở, thương mại, công cộng, lãi vay trong thời gian xây dựng, vốn lưu động. Trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 1.148,6 tỷ VNĐ (Một ngàn, một trăm bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu đồng). Gồm: Vốn góp giai đoạn 1: 648,6 tỷ VNĐ, Vốn góp giai đoạn 2: 500,0 tỷ VNĐ.
- Vốn góp huy động: 5.120,413 tỷ VNĐ (Năm ngàn, một trăm hai mươi tỷ, bốn trăm mười ba triệu đồng). Gồm: Vốn vay giai đoạn 1: 2.668.129 tỷ VNĐ, Vốn vay giai đoạn 2: 2.452,284 tỷ VNĐ.

## 2.3. Về điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án

✓ Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 1.148,6 tỷ VNĐ (Một ngàn, một trăm bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu đồng). Bao gồm: Vốn góp giai đoạn 1: 648,6 tỷ VNĐ, đã góp 382 tỷ VNĐ, tiếp tục góp 266,6 tỷ VNĐ đến Quý II năm 2023. Vốn góp giai đoạn 2: 500,0 tỷ VNĐ, góp đủ đến hết Quý IV/2026.
- Vốn vay ngân hàng: 5.120,413 tỷ VNĐ (Năm ngàn, một trăm hai mươi tỷ, bốn trăm mười ba triệu đồng). Gồm: Vốn vay giai đoạn 1: 2.668.129 tỷ VNĐ thời gian vay đến hết năm 2026, Vốn vay giai đoạn 2: 2.452,284 tỷ VNĐ, thời gian vay từ Quý II/2023 đến Quý IV/2028.

✓ Tiến độ xây dựng cơ bản và phân kỳ đầu tư

Được chia làm 2 giai đoạn, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1, thực hiện trên diện tích: 275.159 m<sup>2</sup>, tiến độ triển khai đến Quý I/2026.
- Giai đoạn 2, thực hiện trên diện tích: 345.639 m<sup>2</sup>, tiến độ triển khai đến Quý IV/2028.

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

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





Như phân tích ở trên, dự án Khu đô thị Việt Đức Legend city là dự án có tổng mức đầu tư và quy mô tương đối lớn. Mặt khác dự án cần triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình trên đất để đồng bộ cảnh quan, kiến trúc theo quy hoạch được duyệt. Vì vậy, để chủ động triển khai đầu tư Dự án theo kế hoạch đã được phê duyệt, cũng như tạo sự chủ động trong quá trình triển khai, thu xếp nguồn vốn cũng như trong việc thực hiện bán hàng của Dự án.

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

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

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P. TC-KT



Lê Minh Hải



CTCP ỚNG THÉP VIỆT ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====

Số: 09/2024/TT-ĐHĐCĐ-VGS

Vĩnh Phúc, ngày 06 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH (Dự thảo)

Về việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024

**Kính gửi:** Đại hội đồng cổ đông CTCP Ống thép Việt Đức VG PIPE

- 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 tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE; Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty ("ĐHĐCĐ") phê duyệt việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, cụ thể như sau:

### 1. Tiêu chí và danh sách lựa chọn

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

### 2. Đề xuất

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

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

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

Trân trọng./.

### Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, P.KTT., BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN

  
NGÔ VI ANH TÚ