

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM.

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
- Mã chứng khoán: UIC
- Địa chỉ trụ sở chính: Đường số 4 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại: 02513.560614; - Fax: 02513.560610.
- Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Ngọc Minh - Chức vụ: Kế toán trưởng.

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Biên bản, Nghị quyết và tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

(Đính kèm: Biên bản, Nghị quyết, tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO)

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty:
<http://www.idico-udico.com.vn>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VPTH.

**NGƯỜI ỦY QUYỀN CBTT
KẾ TOÁN TRƯỞNG**



Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 11 tháng 5 năm 2022

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO NĂM 2022

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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
QUYẾT NGHỊ:

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

1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động SXKD và đầu tư năm 2021, kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2022; Định hướng kế hoạch SXKD và đầu tư 5 năm 2022 -2026 và các giải pháp thực hiện:

1.1 Kết quả thực hiện chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021:

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch ĐHCĐ 2021	Thực hiện 2021	Tỷ lệ TH/KH
1. Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.670,590	2.493,861	93%
2. Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	74,641	68,961	92%
3. Tổng vốn đầu tư	Tỷ đồng	247,341	93,883	38%
4. Vốn điều lệ	Tỷ đồng	80	80	100%
5. Thu nhập bình quân	Tr.đ/ng/th	20,80	21,40	103%
6. Cổ tức/Vốn điều lệ	%	30%	30%	100%

1.2. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022:

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2022	Tỷ lệ KH2022/TH2021
1. Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.535,807	102%
2. Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	62,414	91%
3. Tổng vốn đầu tư	Tỷ đồng	223,805	238%
4. Vốn điều lệ	Tỷ đồng	80,000	100%
5. Thu nhập bình quân	Tr.đ/ng/th	22,200	104%
6. Cổ tức/Vốn điều lệ	%	30% (hoặc 15%/VDL mới)	100%

* Kế hoạch đầu tư năm 2022:

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ: thực hiện hoàn thành các hạng mục công trình đã được phê duyệt chuyển tiếp.

- Dự án Cải tạo hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Nhơn Trạch: tiếp tục hoàn thành các hạng mục công trình đã được phê duyệt chuyển tiếp, gồm: cải tạo 02 hạng mục thay cáp trần bằng cáp bọc, 01 hạng mục thay cáp ngầm trung thế lưới điện 22kV và đầu tư mới 01 tuyến đường dây 22kV.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh: Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án, Lựa chọn nhà thầu cung cấp, lắp đặt máy biến áp và vật tư thiết bị cho trạm; Triển khai đầu tư xây dựng trạm biến áp 110/22 kV, hoàn thành xây dựng nhà trạm, móng máy biến áp; Thi công hoàn thành Hệ thống lưới điện phân phối 22kV giai đoạn 1 và giai đoạn 2; Thiết kế và thi công hoàn thành đường dây 110kV trong phạm vi Khu công nghiệp Hựu Thạnh.

- Dự án điện mặt trời mái nhà:

+ Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương đầu tư và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phê duyệt dự án đầu tư, thiết kế, dự toán và phương thức đầu tư đảm bảo hiệu quả của dự án.

+ Năm 2022, hoàn thành báo cáo kinh tế kỹ thuật và các thủ tục chuẩn bị đầu tư. Mục tiêu triển khai đầu tư 4 hệ thống điện mặt trời mái nhà, mỗi hệ thống công suất 1MW tại KCN Nhơn Trạch theo 04 giai đoạn khi đủ điều kiện.

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

+ Tiếp tục thu hồi và quản lý 406,1m² đất của 02 hộ dân còn lại.

+ Lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cho diện tích đất còn lại của dự án, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các hộ dân thuộc dự án.

+ Triển khai thực hiện các hạng mục còn lại của dự án theo phương thức hợp tác đầu tư phát triển dự án.

1.3. Định hướng kế hoạch SXKD và đầu tư 5 năm 2022 - 2026

1.3.1. Các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu sản xuất kinh doanh

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
1. Tổng doanh thu	2.535,807	2.874,898	3.196,449	3.666,798	4.117,412
2. Lợi nhuận trước thuế	62,414	47,007	62,063	78,672	105,241
3. Tổng nhu cầu vốn đầu tư	223,805	186,209	190,500	201,401	146,249
4. Vốn điều lệ	80,000	Dự kiến tăng VDL lên 156 tỷ đồng			
5. Cổ tức/ Vốn điều lệ	30%	15%-30%			
6. Thu nhập bình quân (tr.đ/ng/tháng)	22,200	23,199	24,243	25,212	26,221

1.3.2. Kế hoạch đầu tư 5 năm 2022-2026.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh: thực hiện hoàn thành dự án, đưa máy biến áp 63MVA số 1 vào vận hành cuối năm 2023, máy biến áp 63MVA số 2 vận hành vào cuối năm 2025. Gồm các hạng mục: Xây dựng đường dây 110kV trong phạm vi Khu công nghiệp Hựu Thạnh; Hoàn thiện đóng điện máy biến áp 63MVA số 1, xây dựng cáp ngầm lộ ra, khu phụ trợ cho Trạm; Lắp đặt máy biến áp 63MVA số 2; Xây dựng móng máy biến áp số 3; Xây dựng hệ thống đường dây phân phối 22kV giai đoạn 3 và hệ thống đo đếm từ xa.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Tuy Hạ: Thay thế TU, TI 110kV, thay thế chống sét van 96kV, thay thế máy cắt 110kV, thay thế dao cách ly 110kV ngăn máy biến áp 2T, ngăn máy biến áp 3T; Cài tạo hệ thống tiếp địa TBA; Lắp bổ sung TI đo lường ranh giới máy biến áp 2T, 3T, T6; Thay máy cắt 24kV 484,486,488; Thay 1 dàn hệ thống ác quy; Lắp tụ bù trung thế (10,8MVAR); Lắp đặt hệ thống giám sát phóng điện cục bộ cáp ngầm, tủ điện và MBA; Cài tạo hệ thống chiếu sáng, PCCC, dàn trụ công; Đại tu thiết bị, máy biến áp.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Nhơn Trạch 5: Đại tu thiết bị, máy biến áp; Lắp đặt hệ thống giám sát phóng điện cục bộ cáp ngầm, tủ điện và máy biến áp; Cài tạo hệ thống PCCC.

- Dự án hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Nhơn Trạch: Thay cáp ngầm 22kV giai đoạn 2; Lắp máy cắt đường dây 22kV liên kết mạch, lắp đặt hệ thống giám sát, điều khiển Recloser từ xa; Nâng cấp cài tạo hệ thống đo đếm từ xa; Đầu tư hệ thống giám sát, quản lý lưới điện thông minh ứng dụng công nghệ thông tin; Đầu tư nhà điều khiển trung tâm và hệ thống giám sát, điều khiển trung tâm cho các Trạm biến áp Tuy Hạ, Nhơn Trạch 5, Hựu Thạnh và hệ thống lưới điện phân phối 22kV.

- Dự án Điện mặt trời mái nhà: Mục tiêu trong 05 năm Công ty sẽ tìm kiếm, thương thảo với khách hàng để thuê mái nhà đầu tư 50 hệ thống x 1MW Điện mặt trời mái nhà (Đạt tổng công suất 50 MWp). Trong đó:

+ KCN Nhơn Trạch đầu tư 45 hệ thống, mỗi năm 09 hệ thống x 01MW.



+ KCN Hựu Thạnh đầu tư 05 hệ thống từ năm 2024, từ 2024 đến 2026 mỗi năm 01 hệ thống x 01MW, năm 2027 02 hệ thống x 01MW.

- Tiếp cận, nghiên cứu đầu tư một số dự án trạm biến áp 110/22kV, lưới điện 22kV và hệ thống điện mặt trời áp mái nhà tại các khu công nghiệp có lợi thế trong thu hút đầu tư và sử dụng điện, năng lượng tái tạo.

2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021 và kế hoạch năm 2022.

3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2021 và kế hoạch năm 2022.

4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM.

5. Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm 2021 và kế hoạch năm 2022 theo nội dung Tờ trình số 08/TTr-HĐQT ngày 19/4/2022:

5.1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021:

Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2021: 95.387.897.173 đồng

Trong đó:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2021: 55.172.684.115 đồng

- Lợi nhuận chưa phân phối còn lại năm 2020: 40.215.213.058 đồng

+ Phân phối các quỹ và chi trả cổ tức năm 2021 như sau:

- Quỹ khen thưởng (1% LNST năm 2021): 551.726.841 đồng

- Quỹ phúc lợi (1% LNST năm 2021): 551.726.841 đồng

- Quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH (1% LNST năm 2021): 551.726.841 đồng

- Chi trả cổ tức bằng tiền mặt (30%/Vốn điều lệ): 24.000.000.000 đồng

+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2021 còn lại: 69.732.716.650 đồng

* Ngày đăng ký cuối cùng chi trả cổ tức: ngày 31 tháng 5 năm 2022.

* Ngày thực hiện: ngày 10 tháng 6 năm 2022.

5.2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022:

- Quỹ khen thưởng: 1% Lợi nhuận sau thuế năm 2022.

- Quỹ phúc lợi: 1% Lợi nhuận sau thuế năm 2022.

- Quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH: 1% Lợi nhuận sau thuế năm 2022.

- Cổ tức: 30%/Vốn Điều lệ (hoặc 15%/ vốn điều lệ mới).

6. Thông qua Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2021 và kế hoạch năm 2022:

6.1. Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2021 là: **1.183.744.517 đồng**, trong đó:

+ Hội đồng quản trị: 608.726.131 đồng.

+ Ban kiểm soát: 575.018.386 đồng.

6.2. Kế hoạch Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2022 là: **1.032.000.000 đồng**, trong đó:

+ Hội đồng quản trị: 480.000.000 đồng (Thủ lao kiêm nhiệm).

+ Ban kiểm soát: 552.000.000 đồng (Trưởng BKS làm việc chuyên trách).

7. Thống nhất lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2022 như sau:

Tên đơn vị: **Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM**

- Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 0101917917, thay đổi lần thứ 14, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 22/6/2020.

- Trụ sở chính: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Q.Thanh Xuân, TP.Hà Nội; Điện thoại: 024.37832121; Fax: 024.37832122

8. Thông qua Phương án hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường QL 1K và hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc Dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và khu chung cư Hiệp Phước, như sau:

- Phê duyệt Phương án, dự thảo Hợp đồng nguyên tắc về hợp tác đầu tư phát triển và kinh doanh dự án.

- Thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư, điều chỉnh thiết kế, dự toán, phương án kinh doanh, phân chia lợi nhuận và các thủ tục liên quan đến hợp tác đầu tư dự án.

9. Thống nhất thông qua việc miễn thực hiện thủ tục chào mua công khai theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 35 Luật chứng khoán để tăng tỷ lệ sở hữu tại IDICO-UDICO của Tổng công ty IDICO-CTCP, như sau:

TT	Nội dung	Tên cổ đông	Tổng số cổ phần (tỷ lệ) sở hữu hiện tại	Tổng số cổ phần (tỷ lệ) sở hữu (Dự kiến sau khi giao dịch chuyển nhượng)
1	Đối tượng chuyển nhượng	AFC Vietnam Fund (AFC VF Limited)	1.274.390 cổ phần (15,93%)	0 (%)
		KB VIETNAM QVM SECURITIES MASTER FUND (EQUITY)	429.430 cổ phần (5,37%)	0 (0%)
2	Đối tượng nhận chuyển nhượng	Tổng công ty IDICO-CTCP	4.080.000 cổ phần (51%)	5.783.820 cổ phần (72,3%)
3	Phương thức chuyển nhượng	Giao dịch thỏa thuận.		

10. Thống nhất miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty, nhiệm kỳ 2020-2025 đối với Ông **Trần Văn Phú**.

Điều 2: Thống nhất thông qua kết quả bầu cử bổ sung Ông **Đặng Việt Dũng** là thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2020-2025.

Điều 3: Điều khoản thi hành:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO giao Hội đồng quản trị Công ty triển khai, giám sát Ban điều hành thực hiện các nội dung của Nghị quyết nhằm đảm bảo lợi ích của cổ đông, doanh nghiệp và phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai thực hiện, các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông nhưng chưa tới kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chủ trương và giao Ban điều hành tổ chức thực hiện. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát và báo cáo thực hiện ủy quyền với Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất.

Nghị quyết này gồm 06 (sáu) trang, được lập căn cứ vào Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 11/5/2022./.

Nơi nhận:

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



Nguyễn Cao Nguyên

Đồng Nai, ngày 11 tháng 5 năm 2022

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO NĂM 2022

I. Tên doanh nghiệp:

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

Mã chứng khoán: **UIC.**

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

Mã số doanh nghiệp: 3600486108, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, thay đổi lần 6 ngày 05/9/2019.

II. Thời gian bắt đầu phiên họp: Vào lúc 08h30 ngày 11/5/2022.

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

IV. Thành phần tham dự:

- Thành viên Hội đồng quản trị.
- Thành viên Ban kiểm soát.
- Ban Giám đốc Công ty.
- Các khách mời tham dự Đại hội.
- Cổ đông và Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO (theo danh sách chốt cổ đông ngày 28/3/2022 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp).

V. Điều kiện tiến hành Đại hội:

Ông Nguyễn Ngọc Minh - Trưởng ban Kiểm tra tư cách cổ đông, báo cáo Đại hội kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự phiên họp tại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO tại thời điểm khai mạc Đại hội (08 giờ 30 phút): Tham dự Đại hội có 20 cổ đông/713 cổ đông (theo danh sách chốt cổ đông ngày 28/3/2022 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp) đại diện cho 6.081.500 cổ phần, chiếm tỷ lệ 76,02 % tổng số phiếu biểu quyết, đủ điều kiện để tiến hành Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 1 Điều 145 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Khoản 1 Điều 18 Điều lệ Công ty.

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

Cơ cấu nhân sự Đoàn Chủ tịch và các Tổ giúp việc tại Đại hội đã được Đại hội đồng Cổ đông giới thiệu và thông qua tại Đại hội với tỷ lệ biểu quyết, Cụ thể như sau:

1. Đoàn Chủ tịch:

- Ông Nguyễn Cao Nguyên - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội.
- Ông Trần Văn Phú - Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty.
- Ông Nguyễn Quốc Trí - Thành viên HĐQT.

Đại hội biểu quyết 100 % nhất trí thông qua nhân sự Đoàn Chủ tịch.

2. Ban Thư ký:

1. Ông Vũ Văn Hiếu.
2. Bà Nguyễn Huyền Lương.

Đại hội biểu quyết 100 % nhất trí thông qua nhân sự Ban Thư ký.

3. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử:

- Ông Nguyễn Công Toán - Trưởng phòng KHKT - Trưởng ban.
- Ông Nguyễn Mạnh Toại - Phó phòng Tài chính kế toán - Thành viên.
- Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Thành viên.

Đại hội biểu quyết 100 % nhất trí thông qua nhân sự Ban Kiểm phiếu.

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

1. Thông qua chương trình làm việc của Đại hội:

Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua Nội dung Chương trình Đại hội với tỷ lệ 100 % Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tán thành, gồm:

- Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động SXKD và đầu tư năm 2021, kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2022; Định hướng kế hoạch SXKD và đầu tư 5 năm 2022 - 2026.

- Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động năm 2021 và kế hoạch năm 2022 của Hội đồng quản trị.

- Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động năm 2021 và kế hoạch năm 2022 của Ban kiểm soát.

- Thông qua các Tờ trình:

- + Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán.

- + Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2021 và kế hoạch phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2022.

- + Tờ trình thông qua Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2021 và kế hoạch năm 2022.

- + Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.

+ Tờ trình thông qua Phương án hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường QL 1K và hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc Dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và khu chung cư Hiệp Phước.

+ Tờ trình thông qua việc miễn thực hiện thủ tục chào mua công khai tăng tỷ lệ sở hữu tại IDICO-UDICO của Tổng công ty IDICO (bổ sung so với tài liệu đã gửi cổ đông và công bố thông tin ngày 19/4/2022).

+ Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025.

2. Quy chế làm việc của Đại hội đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua với tỷ lệ 100 % Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tán thành.

3. Quy chế bầu cử của Đại hội đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua với tỷ lệ 100 % Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tán thành.

4. Đại hội đã nghe Ông Trần Văn Phú - Giám đốc Công ty báo cáo kết quả hoạt động SXKD và đầu tư năm 2021, kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2022; Định hướng kế hoạch SXKD và đầu tư 5 năm 2022 - 2026.

5. Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Cao Nguyên - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021 và kế hoạch năm 2022.

6. Đại hội đã nghe Bà Trần Thúy Hương- Trưởng ban kiểm soát Công ty báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2021 và kế hoạch năm 2022.

7. Đại hội đã nghe các Tờ trình:

- Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán.

- Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2021 và kế hoạch phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2022.

- Tờ trình thông qua Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2021 và kế hoạch năm 2022.

- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2022.

- Tờ trình thông qua Phương án hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường QL 1K và hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc Dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và khu chung cư Hiệp Phước.

- Tờ trình thông qua việc miễn thực hiện thủ tục chào mua công khai tăng tỷ lệ sở hữu tại IDICO-UDICO của Tổng công ty IDICO.

- Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025.

8. Thảo luận tại Đại hội: Chủ tọa mời các cổ đông tham gia ý kiến đối với các báo cáo và tờ trình Đại hội. Ý kiến của cổ đông về các báo cáo và Tờ trình tại Đại hội:

* Cổ đông đại diện cho KB VIETNAM QVM SECURITIES MASTER FUND có ý kiến về:

- Một số nội dung của Báo cáo kết quả hoạt động SXKD và đầu tư năm 2021, kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2022; Định hướng kế hoạch SXKD và đầu tư 5 năm 2022 -2026 và các giải pháp thực hiện;

- Đề nghị làm rõ thêm một số nội dung của Tờ trình số 10/TTr-HĐQT ngày 19/4/2022 của Hội đồng quản trị: Về phương thức xác định giá trị vốn góp, mức phân chia lợi nhuận.

Đoàn Chủ tịch đã tiếp thu, giải trình ý kiến của Cổ đông và nêu các biện pháp cụ thể giải quyết trong thời gian tới nhằm mục tiêu nâng cao hiệu quả quản trị, đảm bảo sự minh bạch vì sự phát triển bền vững của Công ty.

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

Sau khi xem xét các nội dung tại Đại hội và thảo luận các vấn đề liên quan, trên cơ sở kết quả kiểm phiếu biểu quyết của Đại hội về nội dung các báo cáo, tờ trình bằng hình thức đánh dấu vào ô tán thành hoặc không tán thành hoặc không có ý kiến, Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO đã nhất trí thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động SXKD và đầu tư năm 2021, kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2022; Định hướng kế hoạch SXKD và đầu tư 5 năm 2022 -2026 và các giải pháp thực hiện:

1.1 Kết quả thực hiện chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021:

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch ĐHCĐ 2021	Thực hiện 2021	Tỷ lệ TH/KH
1. Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.670,590	2.493,861	93%
2. Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	74,641	68,961	92%
3. Tổng vốn đầu tư	Tỷ đồng	247,341	93,883	38%
4. Vốn điều lệ	Tỷ đồng	80	80	100%
5. Thu nhập bình quân	Tr.đ/ng/th	20,80	21,40	103%
6. Cổ tức/Vốn điều lệ	%	30%	30%	100%

1.2. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022:

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2022	Tỷ lệ KH2022/TH2021
1. Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.535,807	102%
2. Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	62,414	91%
3. Tổng vốn đầu tư	Tỷ đồng	223,805	238%
4. Vốn điều lệ	Tỷ đồng	80,000	100%
5. Thu nhập bình quân	Tr.đ/ng/th	22,200	104%
6. Cổ tức/Vốn điều lệ	%	30% (hoặc 15%/VĐL mới)	100%

* Kế hoạch đầu tư năm 2022:

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ: thực hiện hoàn thành các hạng mục công trình đã được phê duyệt chuyển tiếp.

- Dự án Cải tạo hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Nhơn Trạch: tiếp tục hoàn thành các hạng mục công trình đã được phê duyệt chuyển tiếp, gồm: cải tạo 02 hạng mục thay cáp trần bằng cáp bọc, 01 hạng mục thay cáp ngầm trung thế lưới điện 22kV và đầu tư mới 01 tuyến đường dây 22kV.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh: Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án, Lựa chọn nhà thầu cung cấp, lắp đặt máy biến áp và vật tư thiết bị cho trạm; Triển khai đầu tư xây dựng trạm biến áp 110/22 kV, hoàn thành xây dựng nhà trạm, móng máy biến áp; Thi công hoàn thành Hệ thống lưới điện phân phối 22kV giai đoạn 1 và giai đoạn 2; Thiết kế và thi công hoàn thành đường dây 110kV trong phạm vi Khu công nghiệp Hựu Thạnh.

- Dự án điện mặt trời mái nhà:

+ Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương đầu tư và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phê duyệt dự án đầu tư, thiết kế, dự toán và phương thức đầu tư đảm bảo hiệu quả của dự án.

+ Năm 2022, hoàn thành báo cáo kinh tế kỹ thuật và các thủ tục chuẩn bị đầu tư. Mục tiêu triển khai đầu tư 4 hệ thống điện mặt trời mái nhà, mỗi hệ thống công suất 1MW tại KCN Nhơn Trạch theo 04 giai đoạn khi đủ điều kiện.

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

+ Tiếp tục thu hồi và quản lý 406,1m² đất của 02 hộ dân còn lại.

+ Lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cho diện tích đất còn lại của dự án, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các hộ dân thuộc dự án.

+ Triển khai thực hiện các hạng mục còn lại của dự án theo phương thức hợp tác đầu tư phát triển dự án.

1.3. Định hướng kế hoạch SXKD và đầu tư 5 năm 2022 - 2026

1.3.1. Các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu sản xuất kinh doanh

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
1. Tổng doanh thu	2.535,807	2.874,898	3.196,449	3.666,798	4.117,412
2. Lợi nhuận trước thuế	62,414	47,007	62,063	78,672	105,241
3. Tổng nhu cầu vốn đầu tư	223,805	186,209	190,500	201,401	146,249
4. Vốn điều lệ	80,000	Dự kiến tăng VDL lên 156 tỷ đồng			
5. Cổ tức/ Vốn điều lệ	30%	15%-30%			
6. Thu nhập bình quân (tr.đ/ng/tháng)	22,200	23,199	24,243	25,212	26,221

1.3.2. Kế hoạch đầu tư 5 năm 2022-2026.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh: thực hiện hoàn thành dự án, đưa máy biến áp 63MVA số 1 vào vận hành cuối năm 2023, máy biến áp

63MVA số 2 vận hành vào cuối năm 2025. Gồm các hạng mục: Xây dựng đường dây 110kV trong phạm vi Khu công nghiệp Hựu Thạnh; Hoàn thiện đóng điện máy biến áp 63MVA số 1, xây dựng cáp ngầm lộ ra, khu phụ trợ cho Trạm; Lắp đặt máy biến áp 63MVA số 2; Xây dựng móng máy biến áp số 3; Xây dựng hệ thống đường dây phân phối 22kV giai đoạn 3 và hệ thống đo đếm từ xa.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Tuy Hạ: Thay thế TU, TI 110kV, thay thế chống sét van 96kV, thay thế máy cắt 110kV, thay thế dao cách ly 110kV ngăn máy biến áp 2T, ngăn máy biến áp 3T; Cải tạo hệ thống tiếp địa TBA; Lắp bổ sung TI đo lường ranh giới máy biến áp 2T, 3T, T6; Thay máy cắt 24kV 484,486,488; Thay 1 dàn hệ thống ắc quy; Lắp tụ bù trung thế (10,8MVAR); Lắp đặt hệ thống giám sát phóng điện cục bộ cáp ngầm, tủ điện và MBA; Cải tạo hệ thống chiếu sáng, PCCC, dàn trụ công; Đại tu thiết bị, máy biến áp.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Nhơn Trạch 5: Đại tu thiết bị, máy biến áp; Lắp đặt hệ thống giám sát phóng điện cục bộ cáp ngầm, tủ điện và máy biến áp; Cải tạo hệ thống PCCC.

- Dự án hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Nhơn Trạch: Thay cáp ngầm 22kV giai đoạn 2; Lắp máy cắt đường dây 22kV liên kết mạch, lắp đặt hệ thống giám sát, điều khiển Recloser từ xa; Nâng cấp cải tạo hệ thống đo đếm từ xa; Đầu tư hệ thống giám sát, quản lý lưới điện thông minh ứng dụng công nghệ thông tin; Đầu tư nhà điều khiển trung tâm và hệ thống giám sát, điều khiển trung tâm cho các Trạm biến áp Tuy Hạ, Nhơn Trạch 5, Hựu Thạnh và hệ thống lưới điện phân phối 22kV.

- Dự án Điện mặt trời mái nhà: Mục tiêu trong 05 năm Công ty sẽ tìm kiếm, thương thảo với khách hàng để thuê mái nhà đầu tư 50 hệ thống x 1MW Điện mặt trời mái nhà (Đạt tổng công suất 50 MWp). Trong đó:

+ KCN Nhơn Trạch đầu tư 45 hệ thống, mỗi năm 09 hệ thống x 01MW.

+ KCN Hựu Thạnh đầu tư 05 hệ thống từ năm 2024, từ 2024 đến 2026 mỗi năm 01 hệ thống x 01MW, năm 2027 02 hệ thống x 01MW.

- Tiếp cận, nghiên cứu đầu tư một số dự án trạm biến áp 110/22kV, lưới điện 22kV và hệ thống điện mặt trời áp mái nhà tại các khu công nghiệp có lợi thế trong thu hút đầu tư và sử dụng điện, năng lượng tái tạo.

*** Kết quả biểu quyết:**

- Với 6.081.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;

- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;

- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021 và

kế hoạch năm 2022 kèm theo Báo cáo số 02/BC-HĐQT ngày 19/4/2022:

- Với 6.081.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2021 và kế hoạch năm 2022 kèm theo Báo cáo số 06/BC-BKS ngày 19/4/2022:

- Với 6.081.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM kèm theo Tờ trình số 07/TTr-HĐQT ngày 19/4/2022:

- Với 6.081.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

5. Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm 2021 và kế hoạch năm 2022 theo nội dung Tờ trình số 08/TTr-HĐQT ngày 19/4/2022:

- Với 6.081.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

6. Thông qua Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2021 và kế hoạch năm 2022 theo nội dung Tờ trình số 09/TTr-HĐQT ngày 19/4/2022:

- Với 6.081.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;

- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

7. Thông qua lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 theo nội dung Tờ trình số 05/TTr-BKS ngày 19/4/2022:

- Với 6.081.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;

- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;

- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

8. Thông qua Phương án hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường QL 1K và hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc Dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và khu chung cư Hiệp Phước kèm theo Tờ trình số 10/TTr-HĐQT ngày 19/4/2022:

- Phê duyệt Phương án, dự thảo Hợp đồng nguyên tắc về hợp tác đầu tư phát triển và kinh doanh dự án.

- Thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư, điều chỉnh thiết kế, dự toán, phương án kinh doanh, phân chia lợi nhuận và các thủ tục liên quan đến hợp tác đầu tư dự án.

Do Tổng công ty IDICO-CTCP là chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO, là cổ đông có lợi ích liên quan nên Tổng công ty IDICO-CTCP không có quyền biểu quyết đối với Tờ trình này, việc tính tỷ lệ biểu quyết thông qua Tờ trình này chỉ tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông có quyền biểu quyết còn lại (đã trừ số phiếu biểu quyết của cổ đông có lợi ích liên quan) là 2.001.500 cổ phần, cụ thể như sau:

- Với 2.001.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết còn lại của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;

- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;

- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

9. Tờ trình thông qua việc miễn thực hiện thủ tục chào mua công khai tăng tỷ lệ sở hữu tại IDICO-UDICO của Tổng công ty IDICO theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 35 Luật chứng khoán kèm theo Tờ trình số 12/TTr-HĐQT ngày 05/4/2022:

Do AFC Vietnam Fund và KB VIETNAM QVM SECURITIES MASTER FUND là đối tượng chuyển nhượng, Tổng công ty IDICO-CTCP là đối tượng nhận chuyển nhượng nên không có quyền biểu quyết đối với Tờ trình này, việc tính tỷ lệ biểu quyết thông qua Tờ trình này chỉ tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông có quyền biểu quyết còn lại là 297.680 cổ phần, cụ thể như sau:

- Với 297.680 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết còn lại của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

10. Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2020-2025 theo nội dung tại Tờ trình số 11/TTr-HĐQT ngày 19/4/2022:

- Với 6.081.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

11. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025:

11.1. Thông qua Danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2020-2025, gồm:

1. Ông Đặng Việt Dũng

- Với 6.081.500 cổ phần tán thành, tương đương 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không tán thành, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội;
- Với 00 cổ phần không có ý kiến, tương đương 00 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tham dự tại Đại hội.

11.2. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025:

Hội đồng quản trị bầu bổ sung gồm 01 thành viên, kết quả trúng cử như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ % Số phiếu bầu / Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội
1.	Đặng Việt Dũng	6.081.500	100 %

IX. Các nội dung khác.

1. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chỉ đạo và quyết định tất cả các vấn đề phát sinh liên quan trong quá trình triển khai thực hiện các nội dung của đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông nhưng chưa tới kỳ họp Đại hội đồng cổ

đồng thường niên thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chủ trương và giao Ban điều hành tổ chức thực hiện. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát và báo cáo thực hiện ủy quyền với Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất.

3. Các nội dung trong phiên họp được lập thành Biên bản đọc công khai tại Đại hội và Đại hội đồng cổ đông biểu quyết nhất trí thông qua với số cổ phần tán thành 6.081.500 cổ phần, đạt 100 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự và ủy quyền tại Đại hội.

Phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO kết thúc vào hồi 11 giờ 30 phút cùng ngày.

Biên bản của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO được lập thành văn bản công bố toàn văn trên website của Công ty (www.idico-udico.com.vn) để thông báo đến toàn thể Cổ đông theo đúng qui định của Pháp luật. Chủ tọa Đại hội căn cứ Biên bản Đại hội để ban hành Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO.


THƯ KÝ

1. Vũ Văn Hiếu: 

2. Nguyễn Huyền Lương: 

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI




Nguyễn Cao Nguyên

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

1. Thời gian: 08h30 ngày 11 tháng 5 năm 2022.

2. Địa điểm: Hội trường IDICO-UDICO, Đường số 4 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiện, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Thời gian	Nội dung
08h30-09h10	<ul style="list-style-type: none"> Đăng ký danh sách cổ đông. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội. Tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu, thành phần tham dự.
09h10-09h30	<ul style="list-style-type: none"> Thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu. - Thông qua Chương trình Đại hội. - Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội. - Thông qua Quy chế bầu cử.
09h30-10h15	<ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo kết quả hoạt động SXKD và đầu tư năm 2021, kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2022; Định hướng kế hoạch SXKD và đầu tư 5 năm 2022 - 2026. - Báo cáo hoạt động năm 2021 và kế hoạch năm 2022 của Hội đồng quản trị. - Báo cáo hoạt động năm 2021 và kế hoạch năm 2022 của Ban kiểm soát. Thông qua các Tờ trình: <ul style="list-style-type: none"> - Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán. - Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm 2021 và kế hoạch năm 2022. - Tờ trình thông qua Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2021 và kế hoạch năm 2022. - Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022. - Tờ trình thông qua Phương án hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường QL 1K và hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc Dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và khu chung cư Hiệp Phước. - Tờ trình thông qua việc miễn thực hiện thủ tục chào mua công khai tăng tỷ lệ sở hữu tại IDICO-UDICO của Tổng công ty IDICO-CTCP. - Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025.
10h15-10h30	Đại hội thảo luận.
10h30-10h45	Đại hội biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội.
10h45-11h00	Bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025.
11h00-11h05	Công bố kết quả bầu cử.
11h05-11h25	Đại hội thông qua Biên bản.
11h25-11h30	Bế mạc Đại hội.

**QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO**

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

Nhằm đảm bảo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO diễn ra thành công tốt đẹp, Hội đồng quản trị xây dựng Quy chế tổ chức và hoạt động của Đại hội đồng cổ đông thường niên như sau:

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (“**Đại hội**”) của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO (“**Công ty**”).
2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**CHƯƠNG II
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NHỮNG NGƯỜI THAM DỰ ĐẠI HỘI**

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của những cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền

1. Điều kiện tham dự họp Đại hội:
Là các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền bằng văn bản của một hoặc nhiều cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm

ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (ngày 28/3/2022).

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Ăn mặc lịch sự.

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

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

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Hội đồng Quản trị ("HĐQT") quyết định để thực hiện các nhiệm vụ sau:

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

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

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

+ Trước khi khai mạc Đại hội.

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

2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu và bầu cử

1. Ban kiểm phiếu gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Hội đồng quản trị đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn cách sử dụng thẻ biểu quyết, thể thức biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu.

3. Trưởng Ban kiểm phiếu báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.

4. Ban kiểm phiếu có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ.

5. Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tịch, Chủ tọa và Ban Thư ký

1. Đoàn Chủ tịch gồm 03 người, bao gồm 01 Chủ tọa và 02 thành viên. Chủ tịch Hội đồng quản trị là Chủ tọa Đại hội. Chủ tọa đoàn điều hành công việc của Đại hội theo nội dung, chương trình mà HĐQT đã dự kiến thông qua trước Đại hội.

- Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch:

+ Điều hành các hoạt động của Đại hội đồng cổ đông Công ty theo chương trình dự kiến của HĐQT đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

+ Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận các nội dung có trong chương trình;

+ Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết;

+ Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu;

+ Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình Đại hội.

2. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

3. Chủ tọa tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều hành Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.

4. Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tọa cũng có thể trì hoãn họp Đại hội đến một thời điểm khác và tại một địa điểm khác do Chủ tọa nhận thấy rằng:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.

b. 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.

5. Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của các cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.



6. Có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp, trục xuất những người có biểu hiện gây rối, không tuân thủ quyền điều hành của Đoàn chủ tịch, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội ra khỏi Đại hội.

7. Ban Thư ký lập Biên bản Đại hội, thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tịch đoàn.

CHƯƠNG III

THỂ THỨC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 6. Điều kiện tiến hành Đại hội

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số đại biểu dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (ngày 28/3/2022).

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Điều lệ Công ty thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Điều lệ Công ty thì thông báo mời họp lần thứ ba được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 7. Tiến hành Đại hội

1. Đại hội sẽ được diễn ra theo đúng trình tự nội dung chương trình đã được thông qua.

2. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung tại chương trình Đại hội theo hình thức biểu quyết.

Điều 8. Thông qua Quyết định của Đại hội

1. Các vấn đề của Đại hội được thông qua khi có sự chấp thuận của số cổ đông đại diện cho **trên 50%** tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội trừ trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 6 Điều này.

2. Nghị quyết về các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ **65%** tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông tán thành: Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty; Dự án đầu tư hoặc bán số 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; Tổ chức lại, giải thể công ty.

3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật doanh nghiệp.

4. Cổ đông/đại diện ủy quyền có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất; các hợp đồng hoặc giao dịch này chỉ được chấp thuận khi có số cổ đông/ đại diện ủy quyền chiếm từ 65% tổng số phiếu biểu quyết còn lại có mặt tại Đại hội tán thành (theo Khoản 4, Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020).

5. Cổ đông/đại diện ủy quyền cổ đông sở hữu từ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn 10% (tổng giá trị tài sản Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất) với cổ đông đó (theo Điểm b, Khoản 3 và Khoản 4, Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020).

6. Cổ đông/đại diện ủy quyền cổ đông là đối tượng chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng và người có liên quan của các cổ đông không có quyền biểu quyết thông qua việc miễn thực hiện thủ tục chào mua công khai. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông về việc miễn thực hiện thủ tục chào mua công khai được thông qua khi số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết còn lại có mặt tại Đại hội tán thành.

7. Để nhanh chóng và chính xác có được kết quả biểu quyết của cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền, phương thức tiến hành biểu quyết theo trình tự sau:

- Lần thứ nhất: Biểu quyết Tán thành.
- Lần thứ hai: Biểu quyết Không tán thành.
- Lần thứ ba: Biểu quyết Không có ý kiến.

Điều 9. Phiếu biểu quyết

1. Phiếu biểu quyết phát cho các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội có ghi họ và tên của cổ đông, số cổ phần có quyền được biểu quyết.

2. Giá trị biểu quyết của Phiếu biểu quyết tương ứng với số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó sở hữu hoặc đại diện theo ủy quyền đăng ký tham dự họp Đại hội

3. Phiếu biểu quyết được Ban kiểm phiếu thu lại sau khi cổ đông biểu quyết các nội dung Đại hội yêu cầu biểu quyết. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký của cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội.

Điều 10. Thủ tục biểu quyết thông qua các quyết định tại Đại hội.

1. Việc biểu quyết các vấn đề: Thông qua nhân sự Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu và bầu cử, Nội dung chương trình Đại hội, Quy chế Đại hội, Quy chế bầu cử được thực hiện theo hình thức Biểu quyết trực tiếp. Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông có quyền biểu quyết được lấy ý kiến tán thành, không tán thành và không có ý kiến bằng cách giơ Phiếu biểu quyết của mình theo sự điều hành của Đoàn chủ tịch.

2. Việc biểu quyết thông qua các văn kiện Đại hội, các nội dung trình Đại hội và Biên bản Đại hội: Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông có quyền biểu quyết sẽ được thực hiện theo hình thức giơ Phiếu biểu quyết. Ban kiểm phiếu tổng hợp kết quả biểu quyết ngay (Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến) và công bố tại Đại hội.

Điều 11. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong chương trình nội dung Đại hội đồng cổ đông;

Đại biểu có ý kiến đăng ký nội dung vào Phiếu đặt câu hỏi và chuyển cho thư ký Đại hội;

Thư ký Đại hội sẽ sắp xếp các Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Đoàn Chủ tịch;

Đại biểu khi cần phát biểu hoặc tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Chủ tọa đoàn nhất trí mới được phát biểu. Mỗi đại biểu phát biểu không quá 03 phút, nội dung cần ngắn gọn, tránh trùng lặp.

Nội dung đề xuất không vi phạm pháp luật, không liên quan đến vấn đề cá nhân hoặc không vượt quá quyền hạn của doanh nghiệp.

Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận. Chủ tọa có quyền cắt ngang phần trình bày ý kiến của các cổ đông nếu thấy cần thiết.

2. Giải đáp ý kiến của các đại biểu:

Trên cơ sở Phiếu đặt câu hỏi của đại biểu, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến của đại biểu;

Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được Công ty trả lời bằng văn bản.

Điều 12. Biên bản, Nghị quyết Đại hội

1. Biên bản Đại hội là cơ sở để ban hành Nghị quyết của Đại hội, giao cho Chủ tọa Đại hội căn cứ vào Biên bản Đại hội để ký ban hành Nghị quyết Đại hội.

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

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

Điều 13. Thi hành Quy chế

Quy chế này gồm 3 Chương 13 Điều được đọc công khai trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 và có hiệu lực thi hành ngay khi Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO biểu quyết thông qua.

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

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Cao Nguyên

Nguyễn Cao Nguyên



Số: 06 /BC-BKS

Đồng Nai, ngày 19 tháng 4 năm 2022

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động năm 2021 và kế hoạch năm 2022 của Ban Kiểm soát
Công ty IDICO-UDICO tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

Kính gửi: Quý Cổ đông

Thực hiện quyền hạn, nghĩa vụ của Ban kiểm soát theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và các quy định hiện hành; Ban kiểm soát Công ty IDICO-UDICO (Ban Kiểm soát) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) Báo cáo kết quả hoạt động năm 2021 và kế hoạch năm 2022 như sau:

A. Kết quả hoạt động năm 2021.

I. Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty.

Ban Kiểm soát đã thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam và thống nhất xác nhận như sau:

1. Giá trị tài sản và nguồn vốn thời điểm 31/12/2021:

DVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	01/01/2021
1. Tài sản ngắn hạn	236.849.459.928	291.256.147.932
2. Tài sản dài hạn	210.674.776.550	218.581.680.297
3. Tổng cộng tài sản	447.524.236.478	509.837.828.229
4. Nợ phải trả	114.343.577.065	221.443.852.931
5. Vốn CSH	333.180.659.413	288.393.975.298
6. Tổng cộng nguồn vốn	447.524.236.478	509.837.828.229
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	52,92%	57,13%
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	47,08%	42,87%
7. Cơ cấu nguồn vốn		
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,26	0,43
- Vốn CSH/Tổng nguồn vốn	74,45%	56,57%
8. Các chỉ số tài chính		

Chỉ tiêu	31/12/2021	01/01/2021
- Tỷ suất LN sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	11,53%	11,7%
- Tỷ suất LN sau thuế/Vốn CSH bình quân (ROE)	17,75%	20,7%
- Nợ phải trả/Vốn CSH	0,34	0,77
- Khả năng thanh toán tổng quát: (Tổng tài sản/Nợ phải trả "không bao gồm DT nhận trước")	3,91	2,3
- Khả năng thanh toán hiện thời (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	2,09	1,38

2. Kết quả hoạt động kinh doanh:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Ghi chú
1. Tổng doanh thu và thu nhập khác	2.493.861.183.386	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.472.642.977.366	
Doanh thu hoạt động tài chính	17.634.285.802	
Thu nhập khác	3.583.920.218	
2. Tổng chi phí	2.424.899.741.842	
Giá vốn hàng bán	2.400.204.672.001	
Chi phí tài chính	888.075.936	
Chi phí bán hàng và QLDN	23.746.315.905	
Chi phí khác	60.678.000	
3. Lợi nhuận trước thuế	68.961.441.544	
4. Thuế TNDN	13.788.757.429	
5. Lợi nhuận sau thuế TNDN	55.172.684.115	

3. Nhận xét:

- Báo cáo tài chính năm 2021 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan, đáp ứng được yêu cầu của các cơ quan hữu quan và nhà đầu tư.

- Sổ sách, chứng từ kế toán đầy đủ rõ ràng, phản ánh trung thực các nghiệp vụ kinh tế phát sinh, đúng nguyên tắc. Việc luân chuyển, lưu trữ và bảo quản chứng từ đầy đủ, đúng quy định.

- Năm 2021 là năm Công ty gặp nhiều khó khăn bất lợi do ảnh hưởng của đại dịch Covid nên đã làm cho doanh thu, lợi nhuận sụt giảm không hoàn thành kế hoạch theo Nghị quyết ĐHĐCĐ đã đề ra.

- Cơ cấu tài chính của Công ty ổn định, vốn chủ sở hữu được bảo toàn và phát triển.

II. Đánh giá kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT):

HĐQT Công ty đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty; Hoạt động của HĐQT, Các cuộc họp HĐQT, tổ chức lấy phiếu ý kiến các thành viên HĐQT, ban hành các Nghị quyết, Quyết định... đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ.

Xây dựng kế hoạch hoạt động của HĐQT; Quyết định phân công nhiệm vụ cụ thể thành viên HĐQT; tổ chức họp HĐQT định kỳ, ban hành Nghị quyết và giao nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2021 của Công ty đã được ĐHĐCĐ năm 2021 thông qua để Người đại diện phần vốn chủ động điều hành từng tháng, quý, đạt mục tiêu nhiệm vụ kế hoạch đề ra.

HĐQT có các nghị quyết, quyết định kịp thời, tạo điều kiện ban điều hành triển khai thực hiện. Việc giám sát công tác điều hành quản lý của HĐQT đã đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được an toàn, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, theo đúng định hướng nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2021 đề ra.

III. Đánh giá kết quả hoạt động của Giám đốc:

- Giám đốc đã xây dựng kế hoạch hoạt động của Ban Giám đốc; Quyết định phân công công tác của Giám đốc và các Phó giám đốc để điều hành mọi hoạt động SXKD của Công ty.

- Hoạt động điều hành SXKD đã có đổi mới, linh hoạt phù hợp với mục tiêu, chiến lược của HĐQT và vừa phòng chống dịch hiệu quả, vừa duy trì hoạt động SXKD.

- Giám đốc và cán bộ quản lý khác đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng phân cấp, chỉ đạo của HĐQT.

- Tổ chức hội ý sản xuất tuần, họp giao ban công tác sản xuất kinh doanh để triển khai nhiệm vụ kế hoạch; chỉ đạo các Phòng, Ban nghiệp vụ, các đơn vị trực thuộc thực hiện đúng và kịp thời các Nghị quyết của HĐQT và Nghị quyết ĐHĐCĐ phê duyệt.

IV. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát và Kiểm soát viên.

1. Ban Kiểm soát và các kiểm soát viên thực hiện nhiệm vụ kiểm soát các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thông qua hồ sơ, tài liệu; tham dự và có ý kiến, kiến nghị tại các cuộc họp Hội đồng quản trị;

2. Tham gia đóng góp ý kiến xây dựng các quy định quản lý nội bộ trên nguyên tắc phù hợp với Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;

3. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

V. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát năm 2021:

ĐVT: đồng

T T	Họ và Tên	Tiền lương/ thù lao	Các lợi ích khác	Tổng cộng	Ghi chú
1	Hoàng Văn Hiến	12.000.000		12.000.000	Từ ngày 01/01/2021 đến 10/5/2021
2	Trần Thúy Hương	345.326.386	169.692.000	515.018.386	Hưởng lương chuyên trách từ 11/5/2021
3	Bùi Đức Minh	24.000.000		24.000.000	
4	Nguyễn Thị Hồng	24.000.000		24.000.000	
	Tổng cộng	405.326.386	169.692.000	575.018.386	

VI. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát: Năm 2021, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ các thành viên để triển khai các công việc cụ thể theo chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát. Các cuộc họp của của Ban kiểm soát được tổ chức theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát; các Biên bản họp Ban kiểm soát được gửi đến HĐQT và ban Giám đốc kịp thời.

Ý kiến kiến nghị của Ban Kiểm soát:

- Về quản trị nội bộ: Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy chế nội bộ phù hợp với mô hình hoạt động hiện tại của Công ty.

- Về Tài chính Công ty: Đề nghị Công ty tiếp tục rà soát, củng cố hồ sơ pháp lý để sớm thu hồi các khoản công nợ quá hạn thanh toán, xử lý các khoản nợ phải thu khó đòi khác để xác định đúng thực tế nghĩa vụ phải trả.

VII. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) vốn điều lệ với thành viên HĐQT, Giám đốc và những người có liên quan của Thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên HĐQT là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 3 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Công ty không có công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) vốn điều lệ.

VIII. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Giám đốc:

1. Kết quả giám sát đối với HĐQT:

HĐQT đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng quy định của pháp luật; Điều lệ và Quy chế hoạt động của HĐQT.

Năm 2021, HĐQT đã tổ chức 6 cuộc họp; ban hành 29 nghị quyết và 18 Quyết định; các cuộc họp HĐQT, lấy phiếu ý kiến các thành viên HĐQT, ban hành các Nghị quyết, Quyết định... đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ.

Công tác tái cơ cấu tổ chức và thoái vốn:

- *Công tác tái cơ cấu tổ chức:* HĐQT đã ban hành nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 22/11/2021 về việc: Thông qua Phương án tái cơ cấu tổ chức Công ty và định biên lao động và nghị quyết số 28/NQ-HĐQT ngày 28/12/2021 về việc: Thông qua phương án giải quyết chế độ đối với người lao động không bố trí được việc làm do thực hiện Phương án tái cơ cấu tổ chức Công ty để Ban điều hành triển khai thực hiện.

- *Công tác thoái vốn:* HĐQT đã ban hành nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 14/1/2021 về việc: Thông qua việc thực hiện giao dịch cổ phiếu với người có liên quan và nghị quyết số 03/NQ-HĐQT ngày 17/3/2021 về việc: Dự thảo hợp đồng mua bán cổ phiếu với người có liên quan để thực hiện thoái vốn tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng IDICO và Công ty cổ phần đầu tư phát triển khu công nghiệp Quế Võ IDICO

2. Kết quả giám sát đối với Giám đốc:

Nhìn chung Giám đốc và cán bộ quản lý khác đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng phân cấp, chỉ đạo của HĐQT; tuân thủ các quy định của pháp luật, quy chế nội bộ của Công ty; kịp thời triển khai thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết và quyết định của HĐQT.

- Thanh toán cổ tức: Năm 2021, Công ty đã thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2020 với tỷ lệ 10% VDL, số tiền là 8 tỷ đồng.

- Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát và HĐQT năm 2021 được thực hiện trong hạn mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Cụ thể:

HĐQT đã thực hiện chi: 608.726.131 đồng/1.785.000.000 đồng

(Ghi chú: Chủ tịch HĐQT hưởng lương chuyên trách từ 01/01/2021 đến 10/5/2021)

BKS đã thực hiện chi: 575.018.386 đồng/1.050.000.000 đồng

(Ghi chú: Trưởng ban KS hưởng lương chuyên trách từ ngày 11/5/2021 đến 31/12/2021)

- Thực hiện công tác tái cơ cấu tổ chức và thoái vốn:

Công tác tái cơ cấu tổ chức: Tại ngày 31/12/2021 công ty cơ bản đã hoàn thành việc cơ cấu tổ chức lại theo nghị quyết của HĐQT và kết thúc vào thời điểm tháng 1/2022.

Công tác thoái vốn: Trong năm Công ty đã thoái toàn bộ cổ phiếu đầu tư tại Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng IDICO và Công ty CP đầu tư phát triển khu công nghiệp Quế Võ IDICO với tổng giá trị thu ròng là: 15.774.068.180 đồng. Cụ thể:

Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng IDICO (mã cổ phiếu: HTI):

Ngày 09/02/2021, Công ty đã bán thành công toàn bộ khối lượng 2.494.920 cổ phiếu theo phương thức thỏa thuận với giá bán là 15.500 đồng/ cổ phiếu.

Tổng số tiền thu về: 38.671.260.000 đồng

Tổng chi phí: 27.777.191.820 đồng

Chi phí đầu tư: 27.699.849.300 đồng

Chi phí môi giới: 77.342.520 đồng

Tổng thu ròng: 10.894.068.180 đồng.

Công ty CP đầu tư phát triển khu công nghiệp Quế Võ IDICO:

Ngày 22/3/2021, Công ty đã bán lại toàn bộ khối lượng 400.000 cổ phiếu cho Tổng công ty IDICO theo phương thức thỏa thuận với giá bán là 22.200 đồng/ cổ phiếu.

Tổng số tiền thu về: 8.880.000.000 đồng

Tổng chi phí đầu tư: 4.000.000.000 đồng

Tổng thu ròng: 4.880.000.000 đồng.

- Công bố thông tin: Chấp hành đầy đủ việc công bố thông tin trên cổng thông tin điện tử của UBCK Nhà nước và SGD Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh về biến động lợi nhuận sau thuế, tình hình quản trị công ty niêm yết, hoạt động của ĐHCĐ, kết quả hoạt động SXKD Quý, năm và các nội dung liên quan khác theo quy định.

IX. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Giám đốc và các cổ đông.

Trong quá trình thực thi nhiệm vụ, Ban Kiểm soát đã được Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, các Phòng ban nghiệp vụ Công ty tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ. Không có áp lực, rào cản nào làm ảnh hưởng đến quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao.

Năm 2021, Ban kiểm soát Công ty không nhận được đơn thư khiếu kiện nào của Cổ đông và Người lao động.

B. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022.

Tập trung kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các Đơn vị phụ thuộc với các nội dung sau:

1. Công tác chấp hành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Hội đồng quản trị; công tác hoàn thiện và chấp hành hệ thống kiểm soát nội bộ.

2. Đánh giá mức độ cần trọng trong công tác quản lý, quản trị doanh nghiệp và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban điều hành.

3. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán, báo cáo tài chính quý I, quý II và quý III năm 2022. Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và các tài liệu khác có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Kiểm tra, giám sát việc trích lập và sử dụng các quỹ, các hợp đồng và giao dịch với người có liên quan.

4. Kiểm tra, giám sát công tác tuyển dụng, sử dụng lao động, bổ nhiệm cán bộ; việc thực hiện các chế độ chính sách đối với người lao động.

5. Tham dự các cuộc họp, các buổi giao ban của Công ty.

Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy chế hoạt động Ban kiểm soát Công ty.

Thời gian và lịch làm việc cụ thể sẽ được lập và thông báo cho Hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty kế hoạch các cuộc kiểm tra.

Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát Công ty IDICO-UDICO về kết quả hoạt động năm 2021 và kế hoạch năm 2022 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua.

Kính chúc Quý cổ đông, quý vị khách quý sức khỏe, hạnh phúc và thành công. Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VP, Hồ sơ ĐHĐCĐ.



Trần Thúy Hương

Đồng nai, ngày 13 tháng 4 năm 2022

BÁO CÁO

Hoạt động của Hội đồng quản trị tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO năm 2022

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

Năm 2021 là năm có nhiều khó khăn đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty.

Ngay từ những tháng đầu của năm 2021, Hội đồng quản trị đã xác định đúng mục tiêu quản trị công ty, tập trung quyết liệt để chỉ đạo, điều hành Công ty thực hiện hoàn thành các kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên đề ra. Tuy nhiên, do ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19, một số tỉnh thành phải thực hiện giãn cách xã hội, việc đi lại, di chuyển giữa các địa phương bị hạn chế, tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch một số nhà máy hoạt động bị thu hẹp/ngưng sản xuất/ sản xuất cầm chừng và thực hiện Nghị quyết của Chính phủ về giảm giá điện để hỗ trợ các đơn vị chịu ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 ... làm ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển năm 2021 của Công ty (Doanh thu và lợi nhuận sau thuế đạt 93% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên đề ra).

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO xin Báo cáo quý cổ đông về hoạt động trong năm 2021 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Số tiền (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Cao Nguyên	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	40.000.000	Chi tịch HĐQT từ ngày 10/5/2021
2	Trần Thủy Hương	Chủ tịch HĐQT	Thu nhập từ lương, thù lao và lợi ích khác	354.726.131	Miễn nhiệm CT HĐQT ngày 10/5/2021
3	Trần Văn Phú	Thành viên	Thù lao	36.000.000	
4	Hồ Thị Hải Hà	Thành viên	Thù lao	36.000.000	
5	Nguyễn Quốc Trí	Thành viên	Thù lao	24.000.000	TV HĐQT từ ngày 10/5/2021
6	Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập	Thù lao	70.000.000	TV HĐQT từ ngày 10/5/2021
7	Võ Tấn Dũng	Thành viên độc lập	Thù lao	12.000.000	Miễn nhiệm TV HĐQT: ngày 10/5/2021

6.4. Quản lý tài chính và đầu tư, sử dụng vốn: Bảo toàn và sử dụng vốn có hiệu quả, đúng mục đích; Tỷ suất Lợi nhuận trước thuế/Vốn Chủ sở hữu thực hiện năm 2021 là 20,7%. Thoái vốn xử lý sở hữu chéo đúng kế hoạch và có hiệu quả.

6.5. Nghiên cứu, tiếp cận các dự án đầu tư: Trong năm 2021 đã chỉ đạo, khảo sát thực tế, tính toán hiệu quả kinh tế để Hội đồng quản trị trình ĐHCĐ năm 2022 quyết định chủ trương đầu tư dự án điện mặt trời mái nhà trong các khu công nghiệp.

7. Kết quả giám sát đối với người điều hành khác:

7.1. Quyết liệt chỉ đạo việc thu hồi tiền bồi thường bảo hiểm các máy biến áp 110kV bị sự cố; Tiếp tục chỉ đạo thu hồi/ xử lý theo quy định đối với các khoản nợ quá hạn không có khả năng thu hồi.

7.2. Thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động: Năm 2021 tiền lương và các chế độ của người lao động được duy trì; thực hiện trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn cho người lao động đầy đủ và kịp thời theo quy định.

8. Chương trình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022:

Trên cơ sở dự báo tình hình kinh tế Thế giới và Việt Nam, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021, phân tích những khó khăn, thuận lợi, tiềm năng sẵn có, căn cứ kế hoạch, định hướng sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển trung hạn 2022 - 2026 của Công ty. Năm 2022 Hội đồng quản trị đề ra kế hoạch, phương hướng quản trị, chỉ đạo điều hành, giám sát các nội dung chính như sau:

8.1. Chỉ đạo, giám sát để Công ty thực hiện hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022:

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2022	%KH2022/TH2021
1. Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.535,807	102%
2. Đầu tư phát triển	Tỷ đồng	223,805	238%
3. Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	62,414	91%
4. Cổ tức/Vốn điều lệ	%	30% (hoặc 15% / VDL mới)	100%

8.2. Chỉ đạo và giám sát thực hiện đầu tư các dự án:

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh: Tập trung thúc đẩy hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án; Triển khai khởi công đầu tư xây dựng trạm biến áp 110/22 kV theo đúng tiến độ đề ra. Thi công hoàn thành Hệ thống lưới điện phân phối 22kV giai đoạn 1 và giai đoạn 2.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ: Hoàn thành các hạng mục công trình đã được phê duyệt chuyển tiếp.

- Dự án Cải tạo hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Nhơn Trạch: Hoàn thành các hạng mục công trình đã được phê duyệt chuyển tiếp.

- Triển khai đầu tư 01- 04 Modun (1-4 MWp) hệ thống điện mặt trời áp mái nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch.

- Thực hiện hợp tác đầu tư để đầu tư kinh doanh Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K; Tiếp tục tìm các phương án để đầu tư hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước có hiệu quả cao để triển khai.

8.3. Tăng cường đổi mới Quản trị doanh nghiệp:

- Xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, dài hạn đảm bảo mục tiêu tăng trưởng và sự phát triển bền vững của Công ty.

- Tiếp tục sắp xếp / bổ sung bộ máy nhân sự để phù hợp với kế hoạch kinh doanh giai đoạn sắp tới theo hướng tinh gọn, giảm thiểu sự chồng chéo. Nâng cao chất lượng bộ máy tổ chức hoạt động đảm bảo chuyên sâu, linh hoạt để phát huy tối đa các nguồn lực đáp ứng tốt hơn nhu cầu của thị trường. Thực hiện các giải pháp để phát triển thị trường, và áp dụng công nghệ thông tin vào quản trị, quản lý, điều hành Công ty.

8.4. Xây dựng Quy chế tiền lương mới, các quy chế quản trị, quản lý Công ty phù hợp với thị trường để thu hút nhân sự quản lý có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu đổi mới và phát triển Công ty trong giai đoạn tới.

8.5. Tiếp tục nghiên cứu áp dụng mô hình quản lý để tối ưu hóa việc quản lý vận hành các Trạm biến áp 110/22kV và lưới điện 22kV phù hợp với sự phát triển công nghệ trong thời gian tới nhằm giảm tổn thất, giảm chi phí, giám sát điều hành từ xa, nâng cao độ tin cậy và an toàn hệ thống.

8.6. Tiếp tục chỉ đạo thực hiện thoái vốn tại Công ty cổ phần đầu tư xây dựng lắp máy IDICO (LMI) và tái cấu trúc tài chính để có hiệu quả cao trong đầu tư tài chính và sử dụng vốn.

Trên đây là Báo cáo hoạt động năm 2021 và Chương trình hoạt động, nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO. Với sự đồng thuận, nhất trí cao của Đại hội đồng cổ đông, sự chỉ đạo, giám sát các mục tiêu trọng tâm của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành quyết liệt cùng với sự quyết tâm, nỗ lực của tập thể CBCNV Công ty, Hội đồng quản trị tin tưởng Công ty sẽ hoàn thành các mục tiêu nhiệm vụ kế hoạch năm 2022.

Kính chúc Quý vị Đại biểu, Quý cổ đông cùng toàn thể Đại hội sức khỏe, hạnh phúc. Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Nơi nhận: *guyk*
- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VP; Hồ sơ DHCD.

Trân trọng cảm ơn.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Cao Nguyên

Đồng Nai, ngày 19 tháng 4 năm 2022

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021; DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022 TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

Thay mặt cho Ban lãnh đạo Công ty, tôi xin báo cáo Đại hội kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021, phương án sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty, với những nội dung chính như sau:

I. Kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2021.

1. Thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu năm 2021.

TT	Chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	% TH 2021/ KH 2021	% TH 2021/ TH 2020
I	Doanh thu + thu nhập khác	Tr.đồng	2.670.590	2.493.861	93%	95%
II	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	74.641	68.961	92%	95%
III	Tổng vốn đầu tư	Tr.đồng	247.341	93.883	38%	255%
IV	Thu nhập bình quân	Tr.đ/ng/th	20,80	21,40	103%	101%
V	Cổ tức (Dự kiến)	%	30%	30%	100%	100%

2. Đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển năm 2021.

Năm 2021 là một năm hết sức khó khăn do ảnh hưởng của dịch Covid-19, Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHCĐ năm 2021 thông qua.

Cụ thể kết quả thực hiện các lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Công tác xây lắp:

Thực hiện tái cơ cấu, Công ty tập trung vào ngành nghề SXKD chính, không thực hiện thêm các gói thầu xây lắp, tập trung hoàn thành các gói thầu dở dang để quyết toán hợp đồng.

Doanh thu xây lắp năm 2021 là 5,5 tỷ đồng, bằng 54% kế hoạch năm 2021, bằng 70% so với thực hiện năm 2020; Lợi nhuận 0,2 tỷ đồng.

- Kinh doanh điện:

Doanh thu kinh doanh điện năm 2021 là 2.449,4 tỷ đồng, bằng 93% kế hoạch năm 2021, bằng 95% so với thực hiện năm 2020; Lợi nhuận 47,1 tỷ đồng.

- Kinh doanh bất động sản:

Doanh thu kinh doanh bất động sản năm 2021 là 3,2 tỷ đồng, bằng 112% kế hoạch năm 2021, bằng 79% so với thực hiện năm 2020; Lợi nhuận 0,2 tỷ đồng (là lợi nhuận cho thuê 02 chung cư 5 tầng Hiệp Phước).

- Kinh doanh khác:

Doanh thu kinh doanh khác năm 2021 là 14,4 tỷ đồng, bằng 3,8 lần so với kế hoạch năm 2021, bằng 89% so với thực hiện năm 2020. Gồm kinh doanh thiết bị đo đếm (TU, TI), bảo trì TBA cho các Công ty trong KCN Nhơn Trạch (2,25 tỷ đồng), kinh doanh VLXD (4,29 tỷ đồng) và khoản thu hồi chi phí đầu tư dự án KCN Sơn Mỹ 2 Bình Thuận (7,86 tỷ đồng); Lợi nhuận 0,3 tỷ đồng

- Doanh thu tài chính:

Doanh thu tài chính năm 2021 là 17,6 tỷ đồng, bằng 104% kế hoạch năm 2021; Lợi nhuận 17,6 tỷ đồng (Lãi bán 02 khoản đầu tư tài chính tại Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng IDICO (HTI) và Công ty CP đầu tư phát triển đô thị và KCN Quế Võ IDICO là 15,85 tỷ đồng).

- Đầu tư phát triển:

Năm 2021 Công ty thực hiện 07 dự án với tổng giá trị đầu tư là 93,88 tỷ đồng, bằng 40% kế hoạch năm. Trong đó: Vốn vay ngân hàng 14,36 tỷ đồng; Vốn tự có 79,52 tỷ đồng. Cụ thể:

+ Dự án TBA 110/22 kV KCN Hựu Thạnh - huyện Đức Hòa - Long An:

Giá trị đầu tư dự án thực hiện năm 2021 là 31,5 tỷ đồng bằng nguồn vốn tự có.

Hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Hựu Thạnh.

Giá trị đầu tư dự kiến: 88 tỷ đồng.

Lưới điện phân phối 22kV giai đoạn 1.

Công ty đã thi công xong các tuyến đường dây 22kV dọc đường kênh Miếu Ông Lão, đường D5, nhánh cấp điện cho Nhà máy xử lý nước thải và đang chuẩn bị trồng trụ trên đường D2. Giá trị đầu tư từ khởi công đến cuối năm 2021 là 9,4 tỷ đồng, tương đương 85% khối lượng công việc. Phần còn lại đang chờ mặt bằng để thi công tiếp.

Lưới điện phân phối 22kV giai đoạn 2.

Giá trị đầu tư từ khởi công đến cuối năm 2021 là 10,5 tỷ đồng, tương đương 75% khối lượng công việc. Phần còn lại đang chờ mặt bằng để thi công tiếp.

Đường dây trung thế 22kV riêng biệt đấu nối từ lộ ra TBA 110kV Hựu Thạnh 2 đến lưới điện 22kV KCN Hựu Thạnh (khoảng 02km).

Công ty đã đầu tư tuyến đường dây 22kV đấu nối từ TBA Hựu Thạnh 2 với giá trị 5,8 tỷ đồng.

Ngày 31/12/2021 Công ty Điện Lực Đức Hòa đã đấu nối đóng điện và hai bên đã ký hợp đồng mua bán điện 22kV cấp cho KCN Hựu Thạnh.

+ Dự án TBA 110/22kV Nhơn Trạch V:

Năm 2021 Công ty thực hiện khắc phục sự cố máy biến áp 63MVA-T1 với tổng chi phí khắc phục sự cố MBA T1 là 18,3 tỷ đồng bằng nguồn vốn tự có.

Hiện Trạm biến áp 110/22kV Nhơn Trạch 5 đã hoạt động ổn định cung cấp điện cho các nhà đầu tư trong KCN Nhơn Trạch.

Tình hình bảo hiểm tài sản.

Trên cơ sở giá trị thiệt hại thực tế cùng các chứng từ tài liệu liên quan, căn cứ các điều khoản hợp đồng bảo hiểm số 09206491 ký kết giữa hai bên, Công ty

đã yêu cầu Công ty bảo hiểm BIDV Miền Đông (BIC) bồi thường vụ tổn thất với số tiền là 12,5 tỷ đồng và đề nghị tạm ứng bồi thường với số tiền 5 tỷ đồng

Ngày 01/03/2022 BIC Miền Đông có công văn số 024/CV-GĐBT gửi IDICO-UDICO xác định giá trị bồi thường cuối cùng là **8.791.460.038 đồng**. (BIC đã trừ giá trị thanh lý thu hồi 700.555.024 đồng; IDICO-UDICO sẽ giữ lại MBA 63MVA T1 và các vật tư, thiết bị tổn thất khác).

Ngày 16/3/2022 BIC đã thanh toán đủ số tiền bồi thường cho Công ty.

+ Dự án TBA 110/22kV Tuy Hạ:

Tổng giá trị đầu tư thực hiện năm 2021 là 20,91 tỷ đồng. Bao gồm các hạng mục:

Hạng mục thay máy 16MVA nâng công suất trạm Tuy Hạ từ 182MVA lên 229MVA: Giá trị thực hiện năm 2021 là 15,9 tỷ đồng.

Lộ ra 22kV máy biến áp 1T - 63MVA (Gói thầu số 4): Giá trị thực hiện trong năm 2021 là 02 tỷ đồng.

Thay dàn tủ 22kV ngăn MBA 2T và mua thiết bị dự phòng cho Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ: Giá trị thực hiện năm 2021 là 03 tỷ đồng.

Hệ thống Scada vận hành từ xa TBA Nhơn Trạch V về trung tâm điều khiển tại TBA Tuy Hạ: Hiện Công ty đang thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư; Đơn vị tư vấn đang thiết kế, lập dự toán thi công. Giá trị đầu tư dự kiến 3,9 tỷ đồng, tiến độ hoàn thành vào năm 2022.

Tình hình bảo hiểm Máy biến áp 3T TBA Tuy Hạ bị tổn thất T11/2017.

Ngày 17/01/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án và đã ra bản án số 03/2022/KDTM-PT chấp nhận yêu cầu khởi kiện của IDICO-UDICO, buộc BIC thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 8.792.061.806 đồng (Y án sơ thẩm).

Hiện Công ty đang phối hợp cùng BIC hoàn tất thủ tục để BIC thu hồi MBA bị sự cố và chi trả tiền bồi thường cho Công ty.

+ Cải tạo hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Nhơn Trạch:

Tổng giá trị đầu tư năm 2021 là 23,2 tỷ đồng bằng nguồn vốn tự có. Bao gồm:

Thay đường dây cáp trần bằng cáp bọc Lộ 477 đường 3, 8 KCN NT1; Lưới điện 22kV thuộc KCN Nhơn Trạch 2 Lộc Khang (đường 7A, 7B, 5C, 25C); Đường dây 319, N1, N2 giai đoạn 1, đường D3, D4 KCN NT5: Công ty đã thi công hoàn thành hạng mục này từ cuối tháng 6 năm 2021 với giá trị 13,9 tỷ đồng.

Thay cáp ngầm trung thế lưới điện 22kV KCN Nhơn Trạch: Giá trị thực hiện năm 2021 là 9,2 tỷ đồng, tiến độ hoàn thành trong Quý II năm 2022.

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

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:

Công ty đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và nhận đất ngoài thực địa của 04 hộ dân với tổng diện tích là 5.230 m² với số tiền hỗ trợ 13,639 tỷ đồng/15,139 tỷ đồng đã thỏa thuận với dân. Công ty đang tiếp tục thỏa thuận để chi trả bồi thường cho 02 hộ dân còn lại với diện tích 406,1m².

+ Chung cư số 3 Hiệp Phước:

Công ty đã phối hợp đơn vị tư vấn điều chỉnh xong quy mô xây dựng của hạng mục này với các thông số: Quy mô 17 tầng + 01 tầng hầm, gồm 240 căn hộ (diện tích trung bình 52,6 m²/căn). Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt dự án đầu tư điều chỉnh tại Quyết định số 22/QĐ-HĐQT ngày 25/11/2020.

Hiện IDICO-UDICO đang thực hiện các thủ tục đề trình phương án hợp tác đầu tư 02 dự án bất động sản với đơn vị có năng lực nhằm khai thác tối ưu hiệu quả dự án.

+ Dự án điện mặt trời mái nhà:

Thực hiện chủ trương của Chính phủ về tiết kiệm điện, ngày 06/8/2020 HĐQT Công ty có văn bản số 04/CT-HĐQT chấp thuận chủ trương nghiên cứu, lập thủ tục đầu tư dự án Điện mặt trời mái nhà tại KCN Nhơn Trạch.

Theo đó, Công ty sẽ hợp tác với các khách hàng sử dụng điện để thuê mái nhà xưởng đầu tư hệ thống điện mặt trời mái nhà để bán trực tiếp khách hàng sử dụng với giá ưu đãi, phần điện thừa sẽ phát lên lưới 22kV do Công ty quản lý.

Hiện đơn vị tư vấn thiết kế đang khảo sát, đánh giá, lập hồ sơ và các thủ tục chuẩn bị đầu tư cần thiết theo quy định để đủ điều kiện triển khai trong năm 2022.

Giá trị tư vấn thực hiện năm 2021 là 450 triệu đồng.

- Tình hình hoạt động tài chính:

Công ty đã làm việc với ngân hàng đảm bảo đủ nguồn vốn ngắn hạn và trung hạn cho hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất thấp nhất. (Trong đó vay ngắn hạn 5,5%/năm, trung hạn 8,5%/năm).

Tập trung thu hồi các khoản nợ đến hạn nhằm làm tăng hiệu quả sử dụng vốn.

Dư nợ vay đến 31/12/2021: 13,71 tỷ đồng

Trong đó: + Vay ngắn hạn : 12,65 tỷ đồng
+ Vay trung, dài hạn : 1,06 tỷ đồng

Thực hiện một số chỉ tiêu về tài chính năm 2021:

- Tỷ suất Lợi nhuận trước thuế / Doanh thu : 2,77%

- Tỷ suất Lợi nhuận trước thuế / Vốn chủ sở hữu: 20,7%

- Nợ phải thu : 126,57 tỷ đồng.

- Nợ phải trả : 114,34 tỷ đồng.

Trong đó: + Nợ ngân hàng : 13,71 tỷ đồng
+ Nợ khách hàng : 100,63 tỷ đồng

- Nợ khó đòi: 3,299 tỷ đồng. Trong đó:

+ Cty CP TP đường cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu : 2,941 tỷ đồng.

+ Các đối tượng khác : 0,358 tỷ đồng.

Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu: 0,34.

- Hiệu quả đầu tư tài chính:

Năm 2021 Công ty thoái vốn 02 khoản đầu tư tài chính vào Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO và Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Quế Võ IDICO với giá trị thu về 47,551 tỷ đồng; Lãi bán 02 khoản đầu tư là 15,85 tỷ đồng.

Hiện Công ty còn lại 01 khoản đầu tư tài chính vào Công ty cổ phần đầu tư xây dựng lắp máy IDICO (LMI) trị giá 2,644 tỷ đồng, tương đương 4,81% vốn điều lệ. Cổ tức LMI chi trả cho năm 2020 là 8%, năm 2021 là 6%.

- **Tình hình trả cổ tức năm 2021:** Công ty đã thực hiện việc chi trả cổ tức là 10% của năm 2020, trong đó cổ tức năm 2020 đã tạm ứng trong năm là 20%. Cổ tức năm 2021 dự kiến 30%, bằng 100% KH năm.

3. Công tác tổ chức lao động và tiền lương, thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động tại doanh nghiệp

Công ty đảm bảo các quyền và lợi ích chính đáng của người lao động theo quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ các nội dung Thỏa ước lao động tập thể. Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần của CBCNV-Lao động. Thanh toán tiền lương, thưởng, thực hiện nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động đầy đủ, kịp thời. Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động theo quy định. Tặng quà cho nữ CBCNV nhân dịp 8/3, 20/10, tặng quà cho CBCNV là con em thương binh, liệt sỹ nhân ngày 27/7, tổ chức gặp mặt và tặng quà cho CBCNV là quân nhân xuất ngũ nhân ngày Quân đội nhân dân Việt Nam 22/12 ... và tổ chức các phong trào thể dục thể thao, qua đó tạo điều kiện giao lưu, tạo mối quan hệ thân thiết trong CBCNV - lao động.

Thực hiện chủ trương tái cơ cấu tổ chức, Công ty xây dựng bộ máy quản lý với cơ cấu hợp lý, tập trung vào ngành nghề sản xuất kinh doanh chính như: Sản xuất và phân phối điện năng, đầu tư phát triển các Dự án điện năng...; nâng cao chất lượng bộ máy tổ chức hoạt động đảm bảo chuyên sâu, linh hoạt để phát huy tối đa nguồn lực, tiếp tục nghiên cứu mô hình quản lý để tối ưu hóa việc quản lý vận hành các Trạm biến áp 110/22kV và lưới điện 22kV phù hợp với sự phát triển công nghệ ... đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững. Trong năm 2021, Công ty đã hoàn thành cơ bản Phương án tái cơ cấu tổ chức Công ty theo kế hoạch đề ra. Cơ cấu tổ chức của Công ty sau khi tái cơ cấu:

- Bộ máy quản lý gồm: Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát; Ban giám đốc.

- Phòng chuyên môn nghiệp vụ: Văn phòng tổng hợp, Phòng Tài chính kế toán, Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật (*Giảm 01 phòng*).

- Đơn vị trực thuộc: Xí nghiệp Điện lực UDICO (Đổi tên Xí nghiệp lắp máy điện nước): Quản lý và vận hành các TBA 110/22 kV và các hệ thống lưới điện 22kV; Xí nghiệp dịch vụ nhà ở UDICO (Đổi tên Xí nghiệp Xây lắp dân dụng và công nghiệp số 6): Quản lý, thực hiện các dịch vụ Khu chung cư cho thuê Hiệp Phước, Khu nhà ở chung cư cao tầng đường QL 1K (*Giảm 01 đơn vị trực thuộc*).

Tổng số CBCNV-Lao động sau khi tái cơ cấu là 91 người và hiện đang tuyển dụng thêm lao động để đáp ứng yêu cầu công việc của Công ty.

4. Tồn tại, khó khăn.

Từ tháng 4 năm 2021 đại dịch Covid-19 bùng phát trở lại lần thứ tư, một số tỉnh thành phải thực hiện giãn cách xã hội theo chỉ thị 16 của Chính phủ, việc đi lại, di chuyển giữa các địa phương bị hạn chế đã làm ảnh hưởng đến tiến độ

gắn liền với đất cho các hộ dân thuộc dự án. Triển khai thực hiện các hạng mục còn lại của dự án theo phương thức hợp tác đầu tư phát triển dự án.

(Trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt Phương án, dự thảo Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển và kinh doanh dự án, và ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt dự án đầu tư, thiết kế, phương án kinh doanh, phân chia lợi nhuận và các thủ tục liên quan đến hợp tác đầu tư dự án).

3. Các biện pháp hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2022.

- Tập trung quản lý vận hành an toàn các Trạm biến áp 110/22kV, đường dây 22kV, áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến để duy trì và giảm thiểu tổn thất điện năng, đem lại hiệu quả cao.

- Thực hiện đầu tư cải tạo nâng công suất Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ đúng tiến độ nhằm đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng điện của các nhà đầu tư và tăng doanh thu, lợi nhuận cho công ty.

- Đầu tư cải tạo nâng cấp lưới điện 22kV nhằm nâng cao chất lượng điện cung cấp cho khách hàng.

- Phối hợp với URBIZ (Chủ đầu tư KCN Nhơn Trạch) đẩy nhanh thực hiện thủ tục đầu tư dự án Điện MTMN tại KCN Nhơn Trạch để triển khai dự án.

- Triển khai thực hiện đầu tư xây dựng Trạm biến áp 110/22kV và lưới điện 22 kV KCN Hựu Thạnh đảm bảo tiến độ cấp điện theo kế hoạch thu hút đầu tư tại KCN, góp phần tăng doanh thu, lợi nhuận cho công ty.

- Tập trung phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất Biên Hòa và đơn đốc chính quyền địa phương giải quyết dứt điểm công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Hóa An để triển khai các bước tiếp theo.

- Triển khai phương án hợp tác đầu tư kinh doanh khai thác hiệu quả diện tích đất còn lại tại 02 dự án bất động sản.

- Tiếp tục nâng cao năng lực thiết kế, giám sát các công trình điện.

- Hoàn thiện hệ thống Scada vận hành từ xa các TBA và tổ chức đào tạo đội ngũ CBNV quản lý vận hành từng bước tiếp cận quản lý bằng CNTT.

- Tiếp tục thoái vốn tại Công ty cổ phần đầu tư xây dựng lắp máy IDICO (LMI) và tái cấu trúc tài chính để có hiệu quả cao trong đầu tư tài chính và sử dụng vốn.

- Tiếp tục xây dựng các quy chế về tiền lương, quản trị, quản lý công ty để phù hợp với thực tiễn và đáp ứng chuyển đổi số trong giai đoạn sắp tới.

III. Định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư 5 năm 2022-2026.

Công ty định hướng sản xuất kinh doanh 5 năm tiếp theo 2022-2026 tiếp tục tập trung phát triển ngành nghề kinh doanh mũi nhọn, thế mạnh trong lĩnh vực đầu tư và khai thác các dự án Trạm biến áp 110/22kV và hệ thống phân phối điện 22kV trong các khu công nghiệp, Đầu tư các dự án điện mặt trời áp mái nhà xưởng tại các KCN; Nghiên cứu giải pháp để tiết giảm tối đa tổn thất và nâng cao chất lượng điện năng cung cấp, giảm chi phí trong hoạt động kinh doanh; phấn đấu đưa IDICO-UDICO trở thành đơn vị mạnh của Tổng Công ty trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh điện.

1. Các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu sản xuất kinh doanh 5 năm 2022-2026.

DVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	2.535.807	2.874.898	3.196.449	3.666.798	4.117.412
2	Lợi nhuận trước thuế	62.414	47.007	62.063	78.672	105.241
3	Tổng nhu cầu vốn đầu tư	223.805	186.209	190.500	201.401	146.249
4	Cổ tức	15% - 30%				
5	Vốn điều lệ	80.000	Dự kiến tăng 156.000			
6	Tiền lương bình quân của người lao động (ngàn đồng/người/tháng)	22.200	23.199	24.243	25.212	26.221

2. Kế hoạch đầu tư các dự án giai đoạn 05 năm 2022-2026.

2.1. Trong giai đoạn 05 năm 2022-2026 Công ty thực hiện đầu tư 06 dự án với tổng giá trị đầu tư là 948,16 tỷ đồng. Trong đó: Vốn vay ngân hàng 392,47 tỷ đồng; Vốn tự có 555,69 tỷ đồng.

Cụ thể các dự án như sau:

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh.

Công ty thực hiện hoàn thành dự án, đưa máy biến áp 63MVA số 1 vào vận hành giữa năm 2023, máy biến áp 63MVA số 2 vận hành vào đầu năm 2025. Gồm các hạng mục:

+ Xây dựng Đường dây 110 kV trong phạm vi KCN Hựu Thạnh đấu nối vào đường dây 110 kV của Điện lực.

+ Hoàn thiện đóng điện MBA 63MVA số 1, xây dựng cáp ngầm lộ ra, khu phụ trợ cho Trạm.

+ Lắp đặt Máy biến áp 63MVA số 2.

+ XD móng MBA số 3.

+ Hệ thống đường dây phân phối 22kV giai đoạn 3.

+ Hệ thống đo đếm từ xa.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Tuy Hạ.

+ Thay thế TU, TI 110kV, thay thế chống sét van 96kV, thay thế máy cắt 110kV, thay thế dao cách ly 110kV ngăn MBA 2T, ngăn MBA 3T.

+ Cải tạo hệ thống tiếp địa TBA; Lắp bổ sung TI đo lường ranh giới MBA 2T, 3T, T6; Thay máy cắt 24kV 484,486,488; Thay 1 dàn hệ thống ắc quy; Lắp tụ bù trung thế (10,8MVAR); Lắp đặt hệ thống giám sát phóng điện cục bộ cáp ngầm, tủ điện và MBA; Cải tạo hệ thống chiếu sáng, PCCC, dàn trụ công.

+ Đại tu thiết bị, máy biến áp.

- Dự án Trạm biến áp 110/22kV KCN Nhơn Trạch 5.

+ Đại tu thiết bị, máy biến áp.

+ Lắp đặt hệ thống giám sát phóng điện cục bộ cáp ngầm, tủ điện và MBA.

+ Cải tạo hệ thống PCCC.

- Dự án hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Nhơn Trạch.

- + Thay cáp ngầm 22kV giai đoạn 2.
- + Lắp máy cắt đường dây 22kV liên kết mạch, lắp đặt hệ thống giám sát, điều khiển Recloser từ xa.
- + Nâng cấp cải tạo hệ thống đo đếm từ xa.
- + Đầu tư hệ thống giám sát, quản lý lưới điện thông minh ứng dụng công nghệ thông tin.
- + Đầu tư nhà điều khiển trung tâm và hệ thống giám sát, điều khiển trung tâm cho các TBA Tuy Hạ, Nhơn Trạch 5, Hựu Thạnh, đường dây phân phối 22kV.

- Dự án Điện mặt trời mái nhà KCN Hựu Thạnh và KCN Nhơn Trạch.

Mục tiêu trong 05 năm Công ty sẽ tìm kiếm, thương thảo với khách hàng để thuê mái nhà đầu tư 50 hệ thống x 1MW Điện mặt trời mái nhà (Đạt tổng công suất 50 MWp). Trong đó:

- + KCN Nhơn Trạch đầu tư 45 hệ thống, mỗi năm 09 hệ thống x 01MW.
- + KCN Hựu Thạnh đầu tư 05 hệ thống từ năm 2024, từ 2024 đến 2026 mỗi năm 01 hệ thống x 01MW.

2.2. Tiếp cận, nghiên cứu đầu tư một số dự án TBA 110/22kV, lưới điện 22kV và hệ thống ĐMT áp mái nhà tại các KCN có lợi thế trong thu hút đầu tư và sử dụng điện, năng lượng tái tạo.

Trên đây là báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2021, kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2022, định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư 5 năm 2022-2026 của Công ty IDICO-UDICO. Rất mong nhận được ý kiến đóng góp của Quý cổ đông để Công ty thực hiện đạt được các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra.

Cuối cùng thay mặt Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty kính chúc quý đại biểu, quý cổ đông và gia đình mạnh khỏe, chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

T/M CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PT NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN PHÚ

Đồng nai, ngày 19 tháng 4 năm 2022

TỜ TRÌNH
Về việc thông qua BCTC kiểm toán năm 2021

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét biểu quyết thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 bao gồm:

1. Báo cáo của công ty kiểm toán.
2. Bảng cân đối kế toán.
3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.
5. Thuyết minh báo cáo tài chính.

(Chi tiết các báo cáo kèm theo)

Trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

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

Trân trọng
**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Cao Nguyên
Nguyễn Cao Nguyên

TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Thông tư số 183/2013/TT-BTC ngày 04/12/2013 của Bộ Tài
chính về kiểm toán độc lập đối với đơn vị có lợi ích công chúng;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát
triển nhà và đô thị IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và lựa chọn đơn vị
kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty
như sau:

Tên đơn vị: **Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM**

- Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 0101917917, thay đổi lần
thứ 14, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 22/6/2020.

- Trụ sở chính: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn
Trãi, Q.Thanh Xuân, TP.Hà Nội.

- Điện thoại: 024.37832121; - Fax: 024.37832122.

Là Công ty kiểm toán đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận
cho tổ chức kiểm toán và kiểm toán viên hành nghề được kiểm toán cho đơn vị
có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2022 tại Quyết định số
766/QĐ-UBCK ngày 19/11/2021 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

- Chi phí kiểm toán: 132.000.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu đồng
chẵn) chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: BKS, VP; Hồ sơ ĐHCĐ.



Trần Thúy Hương

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua chế độ tiền lương, thù lao HĐQT, BKS năm 2021
và Kế hoạch tiền lương, thù lao HĐQT, BKS năm 2022

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư phát triển
Nhà và Đô thị IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO
kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua mức chi lương, thù lao năm 2021 và
kế hoạch chi lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký
Hội đồng quản trị năm 2022 như sau:

1. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT năm 2021:

1.1. Thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Thư ký HĐQT:

- Thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng
cổ đông thường niên 2021 thông qua: **1.785.000.000 đồng.**

- Thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị năm 2021 thực chi
như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Số tiền (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Cao Nguyên	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	40.000.000	Chủ tịch HĐQT từ ngày 10/5/2021
2	Trần Thúy Hương	Chủ tịch HĐQT	Thu nhập từ lương, thù lao và lợi ích khác	354.726.131	Miễn nhiệm CT.HĐQT ngày 10/5/2021
3	Trần Văn Phú	Thành viên	Thù lao	36.000.000	
4	Hồ Thị Hải Hà	Thành viên	Thù lao	36.000.000	
5	Nguyễn Quốc Trí	Thành viên	Thù lao	24.000.000	TV.HĐQT từ ngày 10/5/2021
6	Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập	Thù lao	70.000.000	TV.HĐQT từ ngày 10/5/2021
7	Võ Tấn Dũng	Thành viên độc lập	Thù lao	12.000.000	Miễn nhiệm TV.HĐQT ngày 10/5/2021
8	Lê Đức Mạnh	Thành viên	Thù lao	12.000.000	Miễn nhiệm TV.HĐQT ngày 10/5/2021
9	Mai Thị Nguyệt	Thư ký	Thù lao	24.000.000	
	Tổng cộng			608.726.131	

1.2. Thù lao, tiền lương, thưởng của Ban kiểm soát:

- Thù lao, tiền lương, thưởng của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua: **1.050.000.000 đồng**.

- Thù lao, tiền lương, thưởng của Ban kiểm soát năm 2021 thực chi như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Số tiền (VNĐ)	Ghi chú
1	Trần Thúy Hương	Trưởng kiểm soát	Thu nhập từ lương, thù lao và lợi ích khác	515.018.386	Thưởng BKS từ ngày 10/5/2021
2	Hoàng Văn Hiến	Trưởng kiểm soát	Thù lao	12.000.000	Mission Trưởng BKS ngày 10/5/2021
3	Bùi Đức Minh	Thành viên	Thù lao	24.000.000	
3	Nguyễn Thị Hồng	Thành viên	Thù lao	24.000.000	
	Tổng cộng			575.018.386	

2. Kế hoạch Thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT năm 2022:

2.1. Đối với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký Hội đồng quản trị không chuyên trách/kiêm nhiệm hưởng thù lao với mức như sau:

Stt	Chức vụ	Số tiền thù lao (đồng/người/tháng)	Ghi chú
1	Chủ tịch HĐQT	6.000.000	
2	Thành viên HĐQT độc lập	20.000.000	
3	Thành viên HĐQT	4.000.000	
4	Trưởng Ban kiểm soát	4.000.000	
5	Thành viên Ban kiểm soát	3.000.000	
6	Thư ký Hội đồng quản trị	2.000.000	

2.2. Đối với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát chuyên trách: Thực hiện theo Quy chế trả lương của Công ty.

2.3. Tổng thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT kế hoạch năm 2022: **1.032.000.000 đồng**, trong đó:

- Hội đồng quản trị: 480.000.000 đồng (Thù lao kiêm nhiệm).

- Ban kiểm soát: 552.000.000 đồng (Trưởng Ban kiểm soát làm việc chuyên trách)

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

Nơi nhận: *Nguyễn Cao Nguyên*

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VP; Hồ sơ DHCD.

Trân trọng
TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Cao Nguyên

Nguyễn Cao Nguyên

Đồng nai, ngày 19 tháng 4 năm 2022

TỜ TRÌNH

V/v phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm 2021 và kế hoạch năm 2022

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm 2021 và kế hoạch năm 2022 của Công ty như sau:

1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021:

+ Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2021: **95.387.897.173 đồng.**

Trong đó:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2021: 55.172.684.115 đồng.
- Lợi nhuận chưa phân phối còn lại năm 2020: 40.215.213.058 đồng.

+ Phân phối các quỹ và chi trả cổ tức năm 2021 như sau :

- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (3% LNST năm 2021): 1.655.180.523 đồng
Trong đó:

* Quỹ khen thưởng (1% LNST năm 2021): 551.726.841 đồng.

* Quỹ phúc lợi (1% LNST năm 2021): 551.726.841 đồng.

* Quỹ thưởng HDQT, BKS, BDH (1% LNST năm 2021): 551.726.841 đồng.

- Chi trả cổ tức bằng tiền mặt (30%/Vốn điều lệ): 24.000.000.000 đồng.

* Hình thức chi trả cổ tức: **Bằng tiền mặt**

* Ngày đăng ký cuối cùng chi trả cổ tức: Ngày 31 tháng 5 năm 2022.

* Ngày thực hiện: Ngày 10 tháng 6 năm 2022.

+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2021 còn lại: **69.732.716.650 đồng.**

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022:

+ Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 3% Lợi nhuận sau thuế năm 2022.

Trong đó:

- Quỹ khen thưởng: 1% Lợi nhuận sau thuế năm 2022.

- Quỹ phúc lợi: 1% Lợi nhuận sau thuế năm 2022.

- Quỹ thưởng HDQT, BKS, BDH: 1% Lợi nhuận sau thuế năm 2022.

+ Chi trả cổ tức bằng tiền mặt: 30%/Vốn Điều lệ (hoặc 15%/ vốn điều lệ mới).

Trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VP, Hồ sơ ĐHCĐ.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT


Nguyễn Cao Nguyên

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO tại Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K và hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước

Kính gửi:

**Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô Thị IDICO**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 17/06/2020 và các văn bản liên quan;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt các nội dung Phương án hợp tác đầu tư như sau:

I. Đơn vị hợp tác:

Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO - Địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Giấy Chứng nhận ĐKDN số 3600257771 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/6/2007, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 06/12/2018.

II. Phương án hợp tác:

IDICO-UDICO (Bên A, chủ đầu tư) góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, đối tác (Bên B, nhà phát triển dự án) sẽ góp vốn bằng giá trị thực hiện, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp thực tế.

III. Nội dung chính dự thảo hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư:

(Chi tiết dự thảo Hợp đồng nguyên tắc kèm theo)

IV. Thông qua việc ủy quyền:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật công ty thực hiện các công việc:

- Lựa chọn đơn vị tư vấn thẩm định giá trị thị trường của tài sản đã đầu tư, diện tích đất còn lại của dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K và hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và khu chung cư Hiệp Phước để có cơ sở lập phương án hợp tác đầu tư;

- Triển khai các thủ tục Điều chỉnh Quy hoạch dự án phù hợp quy hoạch chung khu vực của địa phương và nhu cầu thị trường thực tế, Phê duyệt dự án đầu tư điều chỉnh, thiết kế và các thủ tục đầu tư khác để đủ điều kiện triển khai các hạng mục còn lại của Dự án.

- Phê duyệt phương án kinh doanh, phân chia lợi nhuận theo đúng nội dung hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư đã được ĐHCĐ thông qua làm cơ sở ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư để thực hiện;

- Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để thực hiện phương án hợp tác đầu tư theo phương án được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua, phù hợp với quy định của pháp luật;

- Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung nêu trên;

- Tùy từng trường hợp cụ thể Hội đồng quản trị ủy quyền cho Giám Đốc để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể.

Trên đây là Phương án hợp tác đầu tư Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K và hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước.

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

Nơi nhận: *huy*
- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VP; Hồ sơ ĐHCĐ.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT
huy
NGUYỄN CAO NGUYÊN



DỰ THẢO



HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC
(về hợp tác đầu tư phát triển dự án)

Số: /

Ngày tháng năm 2022

Giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
IDICO (IDICO-UDICO)**

Và

**CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
IDICO (IDICO-URBIZ)**

**DỰ ÁN : KHU NHÀ Ở CHUNG CƯ CAO TẦNG ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1K
ĐỊA ĐIỂM : PHƯỜNG HÓA AN, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI**

ĐỒNG NAI THÁNG NĂM 2022

HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC

Số: /2022/HĐNT

*** Căn cứ:**

- 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 Xây Dựng số 62/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Năng lực sản xuất kinh doanh, nhu cầu và khả năng của các bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2022, tại văn phòng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO các bên gồm:

Bên A: Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO (IDICO-UDICO).

Trụ sở : Đường số 4, khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Điện thoại : 0251.3560614 - Fax: 0251.3560610

Mã số thuế : 3600486108

Số tài khoản : 67110000000418

Tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai.

Email : udico@hcm.vnn.vn

Đại diện : Ông **Trần Văn Phú** - Chức vụ : Giám đốc

(Sau đây gọi là "Bên A" hoặc "Chủ Đầu tư")

Bên B: CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO (IDICO-URBIZ).

Trụ sở : Đường Tôn Đức Thắng, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại : 0251.3560.475 - Fax: 0251.3560.477

Mã số thuế : 3600257771

Tài khoản số : 670.10.000.000.129 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Đồng Nai

Đại diện : Ông **Phan Văn Quang** - Chức vụ: Giám đốc

(Sau đây gọi là "BÊN B" hoặc "Nhà phát triển Dự án")

Bên A và Bên B sau đây sẽ được gọi riêng là một "Bên" hoặc gọi chung là "Các Bên" hoặc "Hai Bên"

XÉT RẰNG:

Bên A là Chủ đầu tư của Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (gọi là “Dự án”) với Quy mô diện tích sử dụng đất được quy hoạch là 70.350m².

Trong đó:

- + Đất khu chung cư 5 tầng, 12 tầng : 23.665m²
- + Đất khu nhà liên kế : 11.860m²
- + Đất khu nhà biệt thự : 7.392m²
- + Đất cây xanh quảng trường : 5.520m²
- + Đất giao thông : 21.913m²

Bên A đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật, quảng trường cây xanh 5.520m², đầu tư xây dựng và kinh doanh 2 block chung cư 5 tầng 4.321 m² và đầu tư 1 phần Khu nhà liên kế và Khu nhà biệt thự.

Bên B là đơn vị có năng lực phát triển dự án, đang đầu tư phát triển các dự án khu dân cư đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Bên B mong muốn hợp tác với Bên A để đầu tư xây dựng các hạng mục còn lại của Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt và Quy định quản lý xây dựng được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa phê duyệt.

Do vậy, Các Bên cùng nhau ký kết Hợp đồng nguyên tắc về việc Hợp tác đầu tư với các điều khoản và điều kiện như sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG, MỤC ĐÍCH HỢP ĐỒNG

1.1 Đối tượng hợp đồng:

- Dự án : Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K.
- Vị trí, địa điểm : Phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Quy mô Dự án : 70.350m²
- Các hạng mục còn lại với diện tích đất xây dựng như sau:
 - (1) - Nhà chung cư 1D - lô (I.1) : 2.279 m².
 - (2) - Nhà chung cư 1A - lô (II.1) : 2.208 m².
 - (3) - Nhà chung cư - lô (I.3) : 8.025 m².
 - (4) - Nhà chung cư - lô (I.5) : 2.960,7 m².
 - (5) - Nhà chung cư - lô (II.4) : 3.279,3 m².
 - (6) - Khu nhà vườn (8 thửa) - lô (II.5 và II.6) : 2.457,9 m².
 - (7) - Khu nhà liên kế (15 thửa) - lô (I.2 và II.2) : 1.423 m².
 - (8) - Nhà văn phòng 2 : 296 m²

Tổng diện tích đất còn lại: 22.928,9 m².

1.2 Mục đích hợp đồng:

Bên B tham gia góp vốn cùng Bên A đầu tư xây dựng và kinh doanh các hạng mục còn lại của Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K để tối ưu hiệu quả sản xuất kinh doanh và năng lực sẵn có của mỗi bên trên nguyên tắc thống nhất tự chịu rủi ro trong kinh doanh và phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận;

1.3 Thời hạn hợp tác: 05 năm kể từ khi 02 bên hoàn tất thủ tục và ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh chính thức. Trường hợp thời gian thực hiện Dự án được gia hạn thì thời hạn hợp tác giữa Các bên sẽ được tự động gia hạn tương ứng.

1.4 Điều 2: PHƯƠNG THỨC GÓP VỐN VÀ HỢP TÁC ĐẦU TƯ.

2.1 Góp vốn:

Bên A góp vốn đầu tư bằng toàn bộ giá trị tài sản mà Bên B đã đầu tư trên đất và toàn bộ diện tích đất để xây dựng các hạng mục còn lại của Dự án mà Bên A chưa đầu tư. .

Tổng giá trị quyền sử dụng đất, lợi thế, tài sản trên đất của Bên A được xác định theo Báo cáo thẩm định giá do đơn vị thẩm định giá độc lập xác định.

Giá trị vốn góp nói trên là giá trị quyền sử dụng đất hợp pháp và một phần chi phí xây dựng hạ tầng dự án mà Bên A đã đầu tư, gồm: San lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa, hệ thống đường giao thông nội bộ, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, điện chiếu sáng công cộng. . .

Bên B góp vốn bằng toàn bộ chi phí thực hiện thủ tục pháp lý, chi phí đầu tư các hạng mục còn lại và thay mặt Bên A tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục còn lại của Dự án (*Được Bên A ủy quyền nếu cần thiết*) bao gồm và không giới hạn các công việc thực hiện các thủ tục đầu tư dự án (*kể từ khi ký biên bản thỏa thuận này*), toàn bộ các công việc triển khai dự án và bàn giao dự án cho chính quyền địa phương quản lý khi kết thúc dự án.

Giá trị vốn góp Bên B (Tạm tính và xác định chính xác khi quyết toán giá trị xây dựng công trình hoàn thành đưa vào sử dụng): Được tính bằng tiền vốn tự có của Bên B bỏ ra thực hiện dự án, được xác nhận thông qua phương án kinh doanh được cấp có thẩm quyền của hai bên phê duyệt, cụ thể như sau:

Vốn góp tự có của Bên B = TMĐT - Vốn huy động khác - Vốn góp của Bên A.

Giá trị vốn góp thực tế của Bên B được xác định chính xác theo giá trị thực hiện khi hoàn thành đầu tư hạng mục của dự án.

Vốn góp của 2 bên sẽ được xác định cụ thể đối với từng hạng mục làm cơ sở để Bên B chi trả vốn góp cho Bên A.

Tỉ lệ vốn góp của Bên B sẽ thay đổi tăng/giảm theo yêu cầu tăng/giảm mức đầu tư phù hợp với thực tế đầu tư dự án. Bên B phải chịu mọi chi phí đầu tư xây dựng, chi phí cho các nghĩa vụ liên quan đến kinh doanh sản phẩm từ dự án và bàn giao dự án theo quy định.

Trước khi triển khai thực hiện, Bên B lập phương án kinh doanh trình cấp có thẩm quyền Bên A thống nhất phương án đầu tư kinh doanh dự án và toàn bộ các công việc triển khai dự án.

2.2. HỢP TÁC ĐẦU TƯ.

Bên A uỷ quyền cho Bên B được thay mặt Bên A làm việc với các cơ quan chức năng, đối tác, khách hàng ... để thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư, kinh doanh và tổ chức bán hàng, thực hiện tất cả các nghĩa vụ của chủ đầu tư theo quy định và bàn giao lại dự án cho chính quyền địa phương quản lý khi kết thúc đầu tư.

Điều 3: THU HỒI VỐN GÓP VÀ PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

3.1 Thu hồi vốn góp:

Bên B có trách nhiệm thanh toán hoàn trả cho Bên A toàn bộ giá trị phần vốn góp (không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh dự án) theo từng giai đoạn khi hoàn thành việc đầu tư kinh doanh từng hạng mục của Dự án hoặc khi hết thời hạn thực hiện Hợp đồng này, tùy điều kiện nào đến trước. Các bên sẽ thoả thuận chi tiết trong hợp đồng hợp tác kinh doanh chính thức.

3.2 Phân chia lợi nhuận:

Việc phân chia lợi nhuận sẽ được hai bên thoả thuận cụ thể trong hợp đồng hợp tác kinh doanh chính thức theo nguyên tắc:

Lợi nhuận trước thuế thu được từ việc kinh doanh các hạng mục còn lại của dự án sẽ phân chia cho hai bên theo tỷ lệ vốn góp của mỗi bên, được xác định (*tạm tính*) khi phương án kinh doanh dự án được cấp thẩm quyền Hai bên phê duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư mỗi hạng mục/Dự án 2 bên xác định vốn góp, lợi nhuận thực tế để quyết toán phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư.

Tiến độ thanh toán cho Bên A:

Bên B thanh toán cho Bên A phần lợi nhuận được hưởng mỗi quý một lần theo tiến độ bán sản phẩm của từng hạng mục hợp tác đầu tư do Bên B kinh doanh.

Nếu Bên A có nhu cầu về sản phẩm của dự án (căn hộ) thì được ưu tiên trước. Hai bên sẽ tiến hành thoả thuận giá cả và giá trị các căn hộ mà Bên A nhận sẽ được hai bên ký hợp đồng mua bán nhà riêng biệt.

Điều 4: TIẾN ĐỘ GÓP VỐN, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN.

- 4.1 Tiến độ góp vốn của Bên A: Ngay sau khi ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Bên A bàn giao các thủ tục pháp lý và toàn bộ diện tích đất cho Bên B trên thực địa để triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục còn lại của Dự án, khi đó Bên A được xem là hoàn thành nghĩa vụ góp vốn của mình.
- 4.2 Tiến độ góp vốn của Bên B: Bên B có trách nhiệm góp vốn theo tiến độ xây dựng các hạng mục còn lại để đảm bảo hoàn thành theo đúng tiến độ đã được hai bên thống nhất.
- 4.3 Tiến độ thực hiện dự án của Bên B: Theo tiến độ thực hiện dự án được hai bên thống nhất tại Phụ lục hợp đồng.

Điều 5: QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN.

- 5.1. Các Bên thống nhất rằng Bên A là Chủ đầu tư của Dự án, Bên B là nhà phát triển Dự án. Bên B có quyền thay mặt Bên A tổ chức, thực hiện và quản lý Dự án, được lựa chọn, đấu thầu hoặc chỉ định:
 - (i) Nhà thầu tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng; và
 - (ii) Đơn vị Quản lý dự án (hoặc thành lập ban quản lý dự án); và
 - (iii) Ký kết các hợp đồng có liên quan đến việc thực hiện các hạng mục còn lại của Dự án bao gồm hợp đồng với các nhà thầu, đơn vị quản lý dự án, đơn vị cung ứng nguyên nhiên liệu, vật tư thiết bị hoặc các hợp đồng ký với các đơn vị có liên quan đến việc quản lý Dự Án thuộc thẩm quyền. Các nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng này sẽ do Bên B thực hiện (bao gồm nghĩa vụ thanh toán).
- 5.2. Việc thực hiện, đầu tư xây dựng và quản lý Dự án trên Khu đất tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng, phù hợp quy hoạch dự án 1/500 được phê duyệt, phù hợp với Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết 1/500.
Bên A cùng Bên B bàn bạc thống nhất để quyết định các vấn đề liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn phê duyệt thiết kế, điều chỉnh thiết kế, điều chỉnh quy hoạch nếu cần thiết.

Điều 6 : QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN.

6.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A.

6.1.1. Quyền của Bên A

- a). Được phân chia lợi nhuận theo Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng.

- b). Được nhận lại toàn bộ giá trị phần vốn đã góp khi hoàn thành việc đầu tư kinh doanh từng hạng mục của Dự án (*tương ứng giá trị góp vốn từng hạng mục*) hoặc khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng này, tùy điều kiện nào đến trước.
- c). Phối hợp với Bên B để quyết định và triển khai thực hiện toàn bộ các công việc có liên quan đến quá trình đầu tư Dự án qua các giai đoạn trên cơ sở phù hợp với chức năng chuyên môn hay nghiệp vụ, trách nhiệm của mình theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.
- d). Cử đại diện tham gia Ban quản lý dự án cùng Bên B điều hành mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh dự án.

6.1.2. Nghĩa vụ của Bên A

- a). Thực hiện đầy đủ thủ tục về đất đai với cơ quan quản lý nhà nước trước khi bàn giao đất thực địa cho Bên B.
- b). Thực hiện các thủ tục pháp lý bàn giao đất thực địa cho Bên B đầu tư phát triển dự án.
- c). Cung cấp hồ sơ pháp lý có liên quan và cùng với Bên B làm việc với cơ quan chức năng để triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý thực hiện dự án.
- d). Phối hợp kịp thời với Bên B nhằm giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện Hợp đồng.
- e). Thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp đồng, theo các văn bản thỏa thuận đã được hai bên ký kết phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng.
- f). Cùng với Bên B hoàn thiện hồ sơ có liên quan để bàn giao Dự án cho địa phương sau khi Dự án đã hoàn thành đầu tư kinh doanh.

6.2. Quyền và Nghĩa vụ của Bên B.

6.2.1. Quyền của Bên B.

- a). Được nhận diện tích đất các hạng mục còn lại của Dự án để phát triển phù hợp với quy hoạch Dự án đã được phê duyệt.
- b). Được hưởng mọi khoản lợi nhuận (lỗ, lãi) sau khi trừ đi phần chi trả Bên A theo quy định trong Hợp đồng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Được quyền thu và sử dụng số tiền thu được từ việc kinh doanh Dự án.
- c). Được Bên A ủy quyền bán sản phẩm của dự án trên cơ sở phương án kinh doanh đã được hai bên thông nhất phê duyệt. Được quyền thu và sử dụng số tiền thu được từ việc kinh doanh Dự án để đầu tư

phát triển dự án đến khi hoàn thành (trừ khoản lợi nhuận được phân chia từng kỳ).

- d) Được quyền ký Hợp đồng và chịu trách nhiệm thực hiện hợp đồng với các nhà thầu được lựa chọn trong đấu thầu hoặc chỉ định thầu để thực hiện dự án.

6.2.2. Nghĩa vụ của Bên B.

- a) Chi trả phần vốn Bên A đã góp khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng kinh doanh từng hạng mục của Dự Án hoặc toàn bộ Dự án.
- b) Thanh toán lợi nhuận cho Bên A theo đúng quy định tại Điều 3. Trong trường hợp Bên B đầu tư kinh doanh Dự án thua lỗ thì Bên B vẫn phải có trách nhiệm chi trả đủ phần vốn Bên A đã góp theo Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này.
- c) Góp vốn đầy đủ theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Mọi khoản thuế, nghĩa vụ tài chính và chi phí phát sinh liên quan đến Dự án kể từ thời điểm ký Hợp đồng này trở về sau sẽ do Bên B chịu trách nhiệm chi trả.
- d) Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến các hạng mục còn lại của Dự án và triển khai thực hiện đầu tư qua các giai đoạn: Chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và hoàn thành đưa các hạng mục còn lại của Dự án vào khai thác kinh doanh theo đúng trình tự quy định của pháp luật hiện hành.
- e) Thống nhất với Bên A về dự toán xây dựng và phương án kinh doanh trước khi tiến hành thi công và kinh doanh.
- f) Tổ chức kế toán hạch toán chi phí đầu tư vào Dự án, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ trích nộp ngân sách có liên quan đến Dự án theo đúng các quy định hiện hành của Pháp luật. Tách bạch và hạch toán độc lập các khoản đầu tư vào Dự án và các khoản đầu tư, kinh doanh, các Dự án khác của Bên B.
- g) Chịu trách nhiệm thực hiện tất cả các nghĩa vụ của chủ đầu tư theo quy định pháp luật (thay cho Bên A) đối với các hạng mục hợp tác đầu tư kể từ thời điểm ký Hợp đồng.
- h) Cung cấp các thông tin và tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên A biết rõ quá trình đầu tư qua các giai đoạn đầu tư các hạng mục còn lại của Dự án.
- i) Các bước triển khai, phê duyệt, điều chỉnh của Bên B mà có ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư kinh doanh của Dự án phải có ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện.

- j) Bên B có trách nhiệm tổng hợp và cung cấp báo cáo chi phí của các hạng mục/Dự án hàng quý; cung cấp trung thực các thông tin về kết quả kinh doanh; sổ kế toán, sổ biên bản, hợp đồng, giao dịch, hồ sơ và tài liệu khác của Công ty cho Bên A trong quá trình thực hiện Dự án.
- k) Lưu giữ hồ sơ, tài liệu, văn bản, chứng từ có liên quan đến quá trình đầu tư thực hiện Dự án trên.

ĐIỀU 7: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.

7.1. Bên A đồng ý và cam kết rằng.

- a) Bên A là chủ đầu tư của Dự án, cam kết nắm rõ về hiện trạng pháp lý và đồng ý hợp tác với Bên B để đầu tư thực hiện Dự án theo các nội dung tại Hợp đồng này, đồng thời chịu trách nhiệm về những nghĩa vụ và nội dung cam kết trong Hợp đồng này.
- b) Kể từ ngày ký Hợp đồng này, Bên A cam kết và đảm bảo không ký bất kỳ văn bản, hợp đồng hay thỏa thuận hợp tác đầu tư, phân chia sản phẩm tại Dự án với bất kỳ bên thứ ba nào khác mà có thể ảnh hưởng tới việc hợp tác của Hai Bên theo Hợp đồng này.
- c) Không đơn phương chấm dứt Hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào.

7.2. Bên B đồng ý và cam kết rằng.

- d) Bên B cam kết đã nắm rõ hiện trạng pháp lý của Dự án và đồng ý hợp tác với Bên A để đầu tư thực hiện Dự án theo các nội dung tại Hợp đồng này, đồng thời chịu trách nhiệm về những nghĩa vụ và nội dung cam kết trong Thỏa thuận này.
- e) Kể từ ngày ký Hợp đồng này, Bên B cam kết thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư các hạng mục còn lại và đảm bảo thực hiện dự án theo đúng tiến độ và quy hoạch 1/500 được duyệt của Dự án, phân chia lợi nhuận cho Bên A đúng quy định Hợp đồng hợp tác chính thức.
- f) Không đơn phương chấm dứt Hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào.

ĐIỀU 8: BẤT KHẢ KHÁNG.

- 8.1 Bất khả kháng là bất cứ một trong các sự kiện này sau đây làm cho một Bên không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, bao gồm: bạo loạn, dịch bệnh, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia hay các hiểm họa thiên nhiên ngoài khả năng kiểm soát của Các Bên, bị ngăn cấm bởi các cơ quan chức năng có thẩm quyền của Nhà Nước.
- 8.2 Bên mà các nghĩa vụ hoặc bất kỳ nghĩa vụ nào của mình bị ngưng thực hiện vì bất kỳ trường hợp bất khả kháng nào phải gửi thông báo cho Bên

kia về việc tạm ngưng thực hiện nghĩa vụ trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bị ngừng thực hiện nghĩa vụ vì ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng, trong đó có nêu rõ tính chất của việc tạm ngưng, các lý do tạm ngưng, thời gian dự kiến phải tạm ngưng và bất kỳ biện pháp nào sẽ thực hiện để khắc phục, hạn chế những ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng; và sẽ cung cấp cho Bên kia bằng chứng bằng văn bản về việc có sự kiện bất khả kháng xảy ra;

- 8.3 Trường hợp Hợp Đồng phải tạm ngưng thực hiện vì lý do sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng được miễn trách nhiệm về việc vi phạm nghĩa vụ phải thực hiện đối với Bên kia theo hợp đồng này trong thời gian bị tạm ngưng vì sự kiện bất khả kháng. Để tránh nhầm lẫn và tranh cãi, trong mọi trường hợp Hợp Đồng sẽ không bị chấm dứt vì Sự Kiện Bất Khả Kháng, trừ trường hợp được sự chấp thuận của Hai Bên.

ĐIỀU 9: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 9.1 Hợp Đồng này chấm dứt khi Hợp đồng đã thực hiện xong hoặc hết thời hạn Hợp Đồng. Khi chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này, mỗi Bên sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo nội dung Hợp Đồng và các quy định của Pháp luật có liên quan;

Hợp Đồng chấm dứt trước thời hạn khi:

- Theo thỏa thuận giữa hai Bên; và/hoặc
- Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên quyết định chấm dứt Hợp Đồng;
- Theo quy định khác trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp luật.

Khi chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này, mỗi Bên sẽ được nhận lại tài sản hoặc giá trị tài sản được xác định theo Hợp đồng theo thỏa thuận giữa Hai Bên.

- 9.2 Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn, ngoại trừ các trường hợp pháp luật cho phép đơn phương chấm dứt. Khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái pháp luật, bên chấm dứt sẽ phải chịu các chế tài theo quy định của pháp luật liên quan.

ĐIỀU 10: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 10.1 Các Bên cần chủ động thông báo và phối hợp chặt chẽ trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Trường hợp có một Bên có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng, Bên đó phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia. Bên được thông báo phải trả lời hoặc giải

quyết khiếu nại cho Bên kia trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo;

- 10.2 Trường hợp có vấn đề vướng mắc hoặc có tranh chấp trong việc thực hiện Hợp đồng hoặc vấn đề không được quy định, quy định không rõ trong Hợp Đồng, Các Bên phải kịp thời thông báo cho nhau và cùng giải quyết trên cơ sở hợp tác, thương lượng, bình đẳng cùng có lợi và tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Các điều chỉnh, thỏa thuận (nếu có) sẽ được thể hiện bằng (các) phụ lục Hợp đồng;
- 10.3 Trường hợp có tranh chấp mà các Bên không thể tự giải quyết được thì mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) bên cạnh Phòng Thương mại và công nghiệp Việt Nam theo Quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm này.

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 11.1 Hợp đồng nguyên tắc này là cơ sở để các Bên thực hiện các thủ tục pháp lý và trình cấp có thẩm quyền chấp thuận phương án kinh doanh làm cơ sở ký hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức.
- 11.2 Hai Bên cam kết nỗ lực thực hiện các điều khoản của hợp đồng, sẵn sàng cung cấp tất cả các tài liệu và chia sẻ những kinh nghiệm cần thiết có liên quan đến Dự án.
- 11.3 Hai Bên tôn trọng nhau về tính độc quyền của sự hợp tác và sẽ không tiến hành đàm phán, ký kết bất kỳ một hợp đồng nào tương tự với bất kỳ một bên nào khác về việc thực hiện dự án này, trừ trường hợp có sự thỏa thuận của các Bên bằng Văn bản.
- 11.4 Các điều chỉnh hoặc bổ sung của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực sau khi có thoả thuận bằng văn bản và được đại diện có thẩm quyền của Hai Bên ký. Tất cả các Phụ lục đính kèm theo Hợp Đồng là phần bổ sung và không tách rời của Hợp Đồng này. Nếu có sự mâu thuẫn giữa Hợp Đồng và Phụ lục thì các quy định của Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 11.5 Mọi điều khoản khác có liên quan không được quy định cụ thể tại Hợp đồng này sẽ được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 11.6 Một Bên chỉ có quyền chuyển nhượng giá trị phần vốn góp và quyền, nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho Bên còn lại, hoặc bên thứ ba khác khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại.
- 11.7 Trừ trường hợp theo yêu cầu của pháp luật, Các Bên không được tiết lộ các thông tin về Hợp Đồng cho bất kỳ bên thứ ba;

- 11.8 Bất kỳ thông báo hay thông tin nào do một trong Các Bên đưa ra, phải được thể hiện bằng văn bản, bằng tiếng Việt, và được giao tận tay có ký nhận, bằng phát chuyển nhanh, đến Bên kia theo địa chỉ quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hay địa chỉ nào khác mà Bên người nhận đưa ra bằng văn bản.
- 11.9 Hiệu lực của Hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi hoàn thành đầu tư kinh doanh, phân chia lợi nhuận và các bên hoàn thành hết các nghĩa vụ trách nhiệm theo quy định của hợp đồng.
- 11.10 Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh này được lập thành 04 bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A

Phụ Lục 1:
Hồ Sơ Dự án

1. Quyết định số 2764/QĐ.CT.UBT ngày 28/7/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp - Bộ Xây dựng lập thủ tục đầu tư xây dựng dự án.
2. Quyết định số 921/QĐ-BXD ngày 07/7/2000 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở chung cư cao tầng Quốc lộ 1K - xã Hóa An - Thành phố Biên Hòa - Đồng Nai.
3. Quyết định số 1173/QĐ-TTg ngày 22/11/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp để đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng tại xã Hóa An - Biên Hòa - Đồng Nai.
4. Văn bản số 5412/UBT ngày 25/12/2000 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc triển khai Quyết định số 1173/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.
5. Biên bản ngày 02/01/2001 bàn giao ranh giới, mốc giới khu đất cho Công ty Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp tại Hóa An - TP. Biên Hòa.
6. Văn bản số 373/TCT-ĐT ngày 4/5/2001 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp giao cho Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Nay là IDICO-UDICO) về việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư phát triển nhà ở và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, trong đó có Dự án khu nhà ở chung cư cao tầng Hóa An - Tp. Biên Hòa - Đồng Nai.
7. Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 560/BKH/DN ngày 20/8/2001 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp cho dự án.
8. Quyết định số 4126/QĐ.CT-UBT UBND của Tỉnh Đồng Nai ngày 06/11/2002 về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quốc lộ 1K - xã Hóa An, TP Biên Hòa.
9. Quyết định số 16/QĐ-HĐQT ngày 06/3/2003 của HĐQT Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư XD khu nhà ở QL 1K - xã Hoá An - TP Biên Hoà - Đồng Nai.
10. Văn bản số 7680/CV-UBT của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 29/12/2004 về việc điều chỉnh một phần quy hoạch Khu nhà ở Chung cư cao tầng Quốc lộ 1K - xã Hóa An, TP Biên Hòa.

11. Quyết định số 141/QĐ-HĐQT ngày 26/8/2005 của HĐQT Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp về việc phê duyệt điều chỉnh tên Dự án Khu nhà ở Chung cư cao tầng Hóa An - TP Biên Hoà - Đồng Nai.

12. Văn bản số 1119/SXD-QLQH ngày 07/11/2005 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc điều chỉnh phần vỉa hè giáp với Quốc lộ 1K của Công ty CP đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO.

13. Văn bản số 80/TB-SXD ngày 17/4/2006 của Sở Xây dựng Đồng Nai thông báo kết luận nội dung cuộc họp làm việc với Công ty CP đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO.

14. Quyết định số 1437/QĐ-UBND ngày 06/6/2011 của UBND TP Biên Hòa duyệt ban hành Quy định quản lý xây dựng theo QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Chung cư cao tầng Quốc lộ 1K.

15. Quyết định số 6916/QĐ-UBND ngày 09/12/2013 của UBND TP Biên Hòa về việc điều chỉnh một phần nội dung Quy định quản lý xây dựng theo QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Chung cư cao tầng Quốc lộ 1K.

16. Quyết định số 5821/QĐ-UBND ngày 30/9/2020 của UBND TP Biên Hòa về việc điều chỉnh một phần nội dung Quy định quản lý xây dựng theo QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Chung cư cao tầng Quốc Lộ 1K.

DỰ THẢO



HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC
(về hợp tác đầu tư phát triển dự án)

Số: /

Ngày tháng năm 2022

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
IDICO (IDICO-UDICO)

Và

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
IDICO (IDICO-URBIZ)

DỰ ÁN : KHU TÁI ĐỊNH CƯ CBCNV KCN NHƠN TRẠCH 1 VÀ KHU
CHUNG CƯ HIỆP PHƯỚC

ĐỊA ĐIỂM : THỊ TRẤN HIỆP PHƯỚC, HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

ĐỒNG NAI THÁNG NĂM 2022

HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC

Số: /2022/HĐNT

* Căn cứ:

- 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 Xây Dựng số 62/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Năng lực sản xuất kinh doanh, nhu cầu và khả năng của các bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2022, tại văn phòng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO các bên gồm:

Bên A: Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO (IDICO-UDICO).

Trụ sở : Đường số 4, khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Điện thoại : 0251.3560614 - Fax: 0251.3560610

Mã số thuế : 3600486108

Số tài khoản : 67110000000418

Tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai.

Email : udico@hcm.vnn.vn

Đại diện : Ông **Trần Văn Phú** - Chức vụ : Giám đốc

(Sau đây gọi là "Bên A" hoặc "Chủ Đầu tư")

Bên B: CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO (IDICO-URBIZ).

Trụ sở : Đường Tôn Đức Thắng, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại : 0251.3560.475 - Fax: 0251.3560.477

Mã số thuế : 3600257771

Tài khoản số : 670.10.000.000.129 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Đồng Nai

Đại diện : Ông **Phan Văn Quang** - Chức vụ: Giám đốc .

(Sau đây gọi là "BÊN B" hoặc "Nhà phát triển Dự án")

Bên A và Bên B sau đây sẽ được gọi riêng là một "Bên" hoặc gọi chung là "Các Bên" hoặc "Hai Bên"

XÉT RẰNG:

Bên A là Chủ đầu tư của Dự án **Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước** tại Thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (gọi là "Dự án") với Quy mô diện tích sử dụng đất được quy hoạch là 48.676,4 m². Gồm:

- Đất ở: 29.179,0m². Trong đó:

+ Đất xây dựng nhà ở : 23.387,6m² gồm 182 nền đất tái định cư.

+ Đất xây dựng chung cư: 5.791,4m² gồm 2 khối chung cư 5 tầng để cho thuê và 1 chung cư 17 tầng để bán thương mại.

- Đất thể dục thể thao: 3.194,7m².

- Đất xây dựng hạ tầng đường giao thông: 16.302,7m²

Bên A đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng và kinh doanh 2 block chung cư 5 tầng số 1 và số 2.

Hiện dự án còn lại 01 hạng mục cuối cùng là Chung cư số 3 với diện tích đất xây dựng 2.139,2 m². Hạng mục này đã được Bên A triển khai xây dựng từ năm 2010, đã hoàn thiện đến sàn tầng 1 và tạm dừng đầu tư từ năm 2011.

Bên B là đơn vị có năng lực phát triển dự án, đang đầu tư phát triển các dự án khu dân cư đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Bên B mong muốn hợp tác với Bên A để đầu tư xây dựng hạng mục Nhà chung cư số 3 còn lại của Dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

Do vậy, Các Bên cùng nhau ký kết Hợp đồng nguyên tắc về việc Hợp tác đầu tư với các điều khoản và điều kiện như sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG, MỤC ĐÍCH HỢP ĐỒNG

1.1 Đối tượng hợp đồng:

- Dự án : Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước.

- Vị trí, địa điểm : Thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô Dự án : 48.676,4 m².

- Hạng mục còn lại:

+ Nhà chung cư số 3 với diện tích đất xây dựng 2.139,2 m².

1.2 Mục đích hợp đồng:

Bên B tham gia góp vốn cùng Bên A đầu tư xây dựng và kinh doanh hạng mục còn lại của Dự án Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước để tối ưu hiệu quả sản xuất kinh doanh và năng lực sẵn có của mỗi bên trên nguyên tắc thống nhất tự chịu rủi ro trong kinh doanh và phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận;

1.3 **Thời hạn hợp tác:** 05 năm kể từ khi 02 bên hoàn tất thủ tục và ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh chính thức. Trường hợp thời gian thực hiện Dự án được gia hạn thì thời hạn hợp tác giữa Các bên sẽ được tự động gia hạn tương ứng.

1.4 **Điều 2: PHƯƠNG THỨC GÓP VỐN VÀ HỢP TÁC ĐẦU TƯ.**

2.1 **Góp vốn:**

Bên A góp vốn đầu tư bằng toàn bộ giá trị tài sản mà Bên B đã đầu tư trên đất và toàn bộ diện tích đất để xây dựng hạng mục còn lại của Dự án mà Bên A chưa đầu tư.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất, lợi thế, tài sản trên đất của Bên A được xác định theo Báo cáo thẩm định giá do đơn vị thẩm định giá độc lập xác định.

Giá trị vốn góp nói trên là giá trị quyền sử dụng đất hợp pháp và một phần chi phí xây dựng hạ tầng dự án mà Bên A đã đầu tư, gồm: San lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa, hệ thống đường giao thông nội bộ, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, điện chiếu sáng công cộng . . .

Bên B góp vốn bằng toàn bộ chi phí thực hiện thủ tục pháp lý, chi phí đầu tư hạng mục còn lại và thay mặt Bên A tiếp tục đầu tư xây dựng hạng mục còn lại của Dự án (*Được Bên A ủy quyền nếu cần thiết*) bao gồm và không giới hạn các công việc thực hiện các thủ tục đầu tư dự án (*kể từ khi ký biên bản thỏa thuận này*), toàn bộ các công việc triển khai dự án và bàn giao dự án cho chính quyền địa phương quản lý khi kết thúc dự án.

Giá trị vốn góp Bên B (Tạm tính và xác định chính xác khi quyết toán giá trị xây dựng công trình hoàn thành đưa vào sử dụng): Được tính bằng tiền vốn tự có của Bên B bỏ ra thực hiện dự án, được xác nhận thông qua phương án kinh doanh được cấp có thẩm quyền của hai bên phê duyệt, cụ thể như sau:

Vốn góp tự có của Bên B = TMDT - Vốn huy động khác - Vốn góp của Bên A.

Giá trị vốn góp thực tế của Bên B được xác định chính xác theo giá trị thực hiện khi hoàn thành đầu tư hạng mục của dự án.

Vốn góp của 2 bên sẽ được xác định cụ thể đối với từng hạng mục làm cơ sở để Bên B chi trả vốn góp cho Bên A.

Tỷ lệ vốn góp của Bên B sẽ thay đổi tăng/giảm theo yêu cầu tăng/giảm mức đầu tư phù hợp với thực tế đầu tư dự án. Bên B phải chịu mọi chi phí đầu tư xây dựng, chi phí cho các nghĩa vụ liên quan đến kinh doanh sản phẩm từ dự án và bàn giao dự án theo quy định.

Trước khi triển khai thực hiện, Bên B lập phương án kinh doanh trình cấp có thẩm quyền Bên A thống nhất phương án đầu tư kinh doanh dự án và toàn bộ các công việc triển khai dự án.

2.2. HỢP TÁC ĐẦU TƯ.

Bên A uỷ quyền cho Bên B được thay mặt Bên A làm việc với các cơ quan chức năng, đối tác, khách hàng ... để thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư, kinh doanh và tổ chức bán hàng, thực hiện tất cả các nghĩa vụ của chủ đầu tư theo quy định và bàn giao lại dự án cho chính quyền địa phương quản lý khi kết thúc đầu tư.

Điều 3: THU HỒI VỐN GÓP VÀ PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

3.1 Thu hồi vốn góp:

Bên B có trách nhiệm thanh toán hoàn trả cho Bên A toàn bộ giá trị phần vốn góp (không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh dự án) theo từng giai đoạn khi hoàn thành việc đầu tư kinh doanh từng hạng mục của Dự án hoặc khi hết thời hạn thực hiện Hợp đồng này, tùy điều kiện nào đến trước. Các bên sẽ thoả thuận chi tiết trong hợp đồng hợp tác kinh doanh chính thức.

3.2 Phân chia lợi nhuận:

Việc phân chia lợi nhuận sẽ được hai bên thoả thuận cụ thể trong hợp đồng hợp tác kinh doanh chính thức theo nguyên tắc:

Lợi nhuận trước thuế thu được từ việc kinh doanh hạng mục còn lại của dự án sẽ phân chia cho hai bên theo tỷ lệ vốn góp của mỗi bên, được xác định (*tạm tính*) khi phương án kinh doanh dự án được cấp thẩm quyền Hai bên phê duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư mỗi hạng mục/Dự án 2 bên xác định vốn góp thực tế để quyết toán phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư.

Tiến độ thanh toán cho Bên A:

Bên B thanh toán cho Bên A phần lợi nhuận được hưởng mỗi quý một lần theo tiến độ bán sản phẩm của từng hạng mục hợp tác đầu tư do Bên B kinh doanh.

Nếu Bên A có nhu cầu về sản phẩm của dự án (căn hộ) thì được ưu tiên trước. Hai bên sẽ tiến hành thoả thuận giá cả và giá trị các căn hộ mà Bên A nhận sẽ được hai bên ký hợp đồng mua bán nhà riêng biệt.

Điều 4: TIẾN ĐỘ GÓP VỐN, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN.

- 4.1 Tiến độ góp vốn của Bên A: Ngay sau khi ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Bên A bàn giao các thủ tục pháp lý và toàn bộ diện tích đất cho Bên B trên thực địa để triển khai đầu tư xây dựng hạng mục còn lại của Dự án, khi đó Bên A được xem là hoàn thành nghĩa vụ góp vốn của mình.
- 4.2 Tiến độ góp vốn của Bên B: Bên B có trách nhiệm góp vốn theo tiến độ xây dựng hạng mục còn lại để đảm bảo hoàn thành theo đúng tiến độ đã được hai bên thống nhất.
- 4.3 Tiến độ thực hiện dự án của Bên B: Theo tiến độ thực hiện dự án được hai bên thống nhất tại Phụ lục hợp đồng.

Điều 5: QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN.

- 5.1. Các Bên thống nhất rằng Bên A là Chủ đầu tư của Dự án, Bên B là nhà phát triển Dự án. Bên B có quyền thay mặt Bên A tổ chức, thực hiện và quản lý Dự án, được lựa chọn, đấu thầu hoặc chỉ định:
 - (i) Nhà thầu tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng; và
 - (ii) Đơn vị Quản lý dự án (hoặc thành lập ban quản lý dự án); và
 - (iii) Ký kết các hợp đồng có liên quan đến việc thực hiện hạng mục còn lại của Dự án bao gồm hợp đồng với các nhà thầu, đơn vị quản lý dự án, đơn vị cung ứng nguyên nhiên liệu, vật tư thiết bị hoặc các hợp đồng ký với các đơn vị có liên quan đến việc quản lý Dự Án thuộc thẩm quyền. Các nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng này sẽ do Bên B thực hiện (bao gồm nghĩa vụ thanh toán).
- 5.2. Việc thực hiện, đầu tư xây dựng và quản lý Dự án trên Khu đất tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng, phù hợp quy hoạch dự án 1/500 được phê duyệt, phù hợp với Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết 1/500.
Bên A cùng Bên B bàn bạc thống nhất để quyết định các vấn đề liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn phê duyệt thiết kế, điều chỉnh thiết kế, điều chỉnh quy hoạch nếu cần thiết.

Điều 6 : QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN.

6.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A.

6.1.1. Quyền của Bên A

- a). Được phân chia lợi nhuận theo Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng.
- b). Được nhận lại toàn bộ giá trị phần vốn đã góp khi hoàn thành việc đầu tư kinh doanh từng hạng mục của Dự án (*tương ứng giá trị góp vốn từng hạng mục*) hoặc khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng này, tùy điều kiện nào đến trước.

- c). Phối hợp với Bên B để quyết định và triển khai thực hiện toàn bộ các công việc có liên quan đến quá trình đầu tư Dự án qua các giai đoạn trên cơ sở phù hợp với chức năng chuyên môn hay nghiệp vụ, trách nhiệm của mình theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này.
- d). Cử đại diện tham gia Ban quản lý dự án cùng Bên B điều hành mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh dự án.

6.1.2. Nghĩa vụ của Bên A

- a). Thực hiện đầy đủ thủ tục về đất đai với cơ quan quản lý nhà nước trước khi bàn giao đất thực địa cho Bên B.
- b). Thực hiện các thủ tục pháp lý bàn giao đất thực địa cho Bên B đầu tư phát triển dự án.
- c). Cung cấp hồ sơ pháp lý có liên quan và cùng với Bên B làm việc với cơ quan chức năng để triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý thực hiện dự án.
- d). Phối hợp kịp thời với Bên B nhằm giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện Hợp đồng.
- e). Thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp đồng, theo các văn bản thỏa thuận đã được hai bên ký kết phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng.
- f). Cùng với Bên B hoàn thiện hồ sơ có liên quan để bàn giao Dự án cho địa phương sau khi Dự án đã hoàn thành đầu tư kinh doanh.

6.2. Quyền và Nghĩa vụ của Bên B.

6.2.1. Quyền của Bên B.

- a). Được nhận diện tích đất hạng mục còn lại của Dự án để phát triển phù hợp với quy hoạch Dự án đã được phê duyệt.
- b). Được hưởng mọi khoản lợi nhuận (lỗ, lãi) sau khi trừ đi phần chi trả Bên A theo quy định trong Hợp đồng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Được quyền thu và sử dụng số tiền thu được từ việc kinh doanh Dự án.
- c). Được Bên A ủy quyền bán sản phẩm của dự án trên cơ sở phương án kinh doanh đã được hai bên thông nhất phê duyệt. Được quyền thu và sử dụng số tiền thu được từ việc kinh doanh Dự án để đầu tư phát triển dự án đến khi hoàn thành (trừ khoản lợi nhuận được phân chia từng kỳ).

- d). Được quyền ký Hợp đồng và chịu trách nhiệm thực hiện hợp đồng với các nhà thầu được lựa chọn trong đấu thầu hoặc chỉ định thầu để thực hiện dự án.

6.2.2. Nghĩa vụ của Bên B.

- a) Chi trả phần vốn Bên A đã góp khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng kinh doanh từng hạng mục của Dự Án hoặc toàn bộ Dự án.
- b) Thanh toán lợi nhuận cho Bên A theo đúng quy định tại Điều 3. Trong trường hợp Bên B đầu tư kinh doanh Dự án thua lỗ thì Bên B vẫn phải có trách nhiệm chi trả đủ phần vốn Bên A đã góp theo Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này.
- c) Góp vốn đầy đủ theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Mọi khoản thuế, nghĩa vụ tài chính và chi phí phát sinh liên quan đến Dự án kể từ thời điểm ký Hợp đồng này trở về sau sẽ do Bên B chịu trách nhiệm chi trả.
- d) Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến hạng mục còn lại của Dự án và triển khai thực hiện đầu tư qua các giai đoạn: Chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và hoàn thành đưa hạng mục còn lại của Dự án vào khai thác kinh doanh theo đúng trình tự quy định của pháp luật hiện hành.
- e) Thống nhất với Bên A về dự toán xây dựng và phương án kinh doanh trước khi tiến hành thi công và kinh doanh.
- f) Tổ chức kế toán hạch toán chi phí đầu tư vào Dự án, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ trích nộp ngân sách có liên quan đến Dự án theo đúng các quy định hiện hành của Pháp luật. Tách bạch và hạch toán độc lập các khoản đầu tư vào Dự án và các khoản đầu tư, kinh doanh, các Dự án khác của Bên B.
- g) Chịu trách nhiệm thực hiện tất cả các nghĩa vụ của chủ đầu tư theo quy định pháp luật (thay cho Bên A) đối với hạng mục hợp tác đầu tư kể từ thời điểm ký Hợp đồng.
- h) Cung cấp các thông tin và tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên A biết rõ quá trình đầu tư qua các giai đoạn đầu tư hạng mục còn lại của Dự án.
- i) Các bước triển khai, phê duyệt, điều chỉnh của Bên B mà có ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư kinh doanh của Dự án phải có ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện.
- j) Bên B có trách nhiệm tổng hợp và cung cấp báo cáo chi phí của hạng mục/Dự án hàng quý; cung cấp trung thực các thông tin về kết quả

kinh doanh; sổ kế toán, sổ biên bản, hợp đồng, giao dịch, hồ sơ và tài liệu khác của Công ty cho Bên A trong quá trình thực hiện Dự án.

- k) Lưu giữ hồ sơ, tài liệu, văn bản, chứng từ có liên quan đến quá trình đầu tư thực hiện Dự án trên.

ĐIỀU 7: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.

7.1. Bên A đồng ý và cam kết rằng.

- a) Bên A là chủ đầu tư của Dự án, cam kết nắm rõ về hiện trạng pháp lý và đồng ý hợp tác với Bên B để đầu tư thực hiện Dự án theo các nội dung tại Hợp đồng này, đồng thời chịu trách nhiệm về những nghĩa vụ và nội dung cam kết trong Hợp đồng này.
- b) Kể từ ngày ký Hợp đồng này, Bên A cam kết và đảm bảo không ký bất kỳ văn bản, hợp đồng hay thỏa thuận hợp tác đầu tư, phân chia sản phẩm tại Dự án với bất kỳ bên thứ ba nào khác mà có thể ảnh hưởng tới việc hợp tác của Hai Bên theo Hợp đồng này.
- c) Không đơn phương chấm dứt Hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào.

7.2. Bên B đồng ý và cam kết rằng.

- d) Bên B cam kết đã nắm rõ hiện trạng pháp lý của Dự án và đồng ý hợp tác với Bên A để đầu tư thực hiện Dự án theo các nội dung tại Hợp đồng này, đồng thời chịu trách nhiệm về những nghĩa vụ và nội dung cam kết trong Thỏa thuận này.
- e) Kể từ ngày ký Hợp đồng này, Bên B cam kết thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư hạng mục còn lại và đảm bảo thực hiện dự án theo đúng tiến độ và quy hoạch 1/500 được duyệt của Dự án, phân chia lợi nhuận cho Bên A đúng quy định Hợp đồng hợp tác chính thức.
- f) Không đơn phương chấm dứt Hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào.

ĐIỀU 8: BẤT KHẢ KHÁNG.

- 8.1 Bất khả kháng là bất cứ một trong các sự kiện này sau đây làm cho một Bên không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, bao gồm: bạo loạn, dịch bệnh, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia hay các hiểm họa thiên nhiên ngoài khả năng kiểm soát của Các Bên, bị ngăn cấm bởi các cơ quan chức năng có thẩm quyền của Nhà Nước.
- 8.2 Bên mà các nghĩa vụ hoặc bất kỳ nghĩa vụ nào của mình bị ngưng thực hiện vì bất kỳ trường hợp bất khả kháng nào phải gửi thông báo cho Bên kia về việc tạm ngưng thực hiện nghĩa vụ trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bị ngừng thực hiện nghĩa vụ vì ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng, trong đó có nêu rõ tính chất của việc tạm ngưng, các lý do tạm

ngung, thời gian dự kiến phải tạm ngưng và bất kỳ biện pháp nào sẽ thực hiện để khắc phục, hạn chế những ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng; và sẽ cung cấp cho Bên kia bằng chứng bằng văn bản về việc có sự kiện bất khả kháng xảy ra;

- 8.3 Trường hợp Hợp Đồng phải tạm ngưng thực hiện vì lý do sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng được miễn trách nhiệm về việc vi phạm nghĩa vụ phải thực hiện đối với Bên kia theo hợp đồng này trong thời gian bị tạm ngưng vì sự kiện bất khả kháng. Để tránh nhầm lẫn và tranh cãi, trong mọi trường hợp Hợp Đồng sẽ không bị chấm dứt vì Sự Kiện Bất Khả Kháng, trừ trường hợp được sự chấp thuận của Hai Bên.

ĐIỀU 9: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 9.1 Hợp Đồng này chấm dứt khi Hợp đồng đã thực hiện xong hoặc hết thời hạn Hợp Đồng. Khi chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này, mỗi Bên sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo nội dung Hợp Đồng và các quy định của Pháp luật có liên quan;

Hợp Đồng chấm dứt trước thời hạn khi:

- Theo thỏa thuận giữa hai Bên; và/hoặc
- Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên quyết định chấm dứt Hợp Đồng;
- Theo quy định khác trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp luật.

Khi chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này, mỗi Bên sẽ được nhận lại tài sản hoặc giá trị tài sản được xác định theo Hợp đồng theo thỏa thuận giữa Hai Bên.

- 9.2 Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn, ngoại trừ các trường hợp pháp luật cho phép đơn phương chấm dứt. Khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái pháp luật, bên chấm dứt sẽ phải chịu các chế tài theo quy định của pháp luật liên quan.

ĐIỀU 10: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 10.1 Các Bên cần chủ động thông báo và phối hợp chặt chẽ trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Trường hợp có một Bên có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng, Bên đó phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia. Bên được thông báo phải trả lời hoặc giải quyết khiếu nại cho Bên kia trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo;

- 10.2 Trường hợp có vấn đề vướng mắc hoặc có tranh chấp trong việc thực hiện Hợp đồng hoặc vấn đề không được quy định, quy định không rõ

trong Hợp Đồng, Các Bên phải kịp thời thông báo cho nhau và cùng giải quyết trên cơ sở hợp tác, thương lượng, bình đẳng cùng có lợi và tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Các điều chỉnh, thỏa thuận (nếu có) sẽ được thể hiện bằng (các) phụ lục Hợp đồng;

- 10.3 Trường hợp có tranh chấp mà các Bên không thể tự giải quyết được thì mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) bên cạnh Phòng Thương mại và công nghiệp Việt Nam theo Quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm này.

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 11.1 Hợp đồng nguyên tắc này là cơ sở để các Bên thực hiện các thủ tục pháp lý và trình cấp có thẩm quyền chấp thuận phương án kinh doanh làm cơ sở ký hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức.
- 11.2 Hai Bên cam kết nỗ lực thực hiện các điều khoản của hợp đồng, sẵn sàng cung cấp tất cả các tài liệu và chia sẻ những kinh nghiệm cần thiết có liên quan đến Dự án.
- 11.3 Hai Bên tôn trọng nhau về tính độc quyền của sự hợp tác và sẽ không tiến hành đàm phán, ký kết bất kỳ một hợp đồng nào tương tự với bất kỳ một bên nào khác về việc thực hiện dự án này, trừ trường hợp có sự thỏa thuận của các Bên bằng Văn bản.
- 11.4 Các điều chỉnh hoặc bổ sung của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực sau khi có thỏa thuận bằng văn bản và được đại diện có thẩm quyền của Hai Bên ký. Tất cả các Phụ lục đính kèm theo Hợp Đồng là phần bổ sung và không tách rời của Hợp Đồng này. Nếu có sự mâu thuẫn giữa Hợp Đồng và Phụ lục thì các quy định của Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 11.5. Mọi điều khoản khác có liên quan không được quy định cụ thể tại Hợp đồng này sẽ được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 11.6 Một Bên chỉ có quyền chuyển nhượng giá trị phần vốn góp và quyền, nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho Bên còn lại, hoặc bên thứ ba khác khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại.
- 11.7 Trừ trường hợp theo yêu cầu của pháp luật, Các Bên không được tiết lộ các thông tin về Hợp Đồng cho bất kỳ bên thứ ba;
- 11.8 Bất kỳ thông báo hay thông tin nào do một trong Các Bên đưa ra, phải được thể hiện bằng văn bản, bằng tiếng Việt, và được giao tận tay có ký nhận, bằng phát chuyển nhanh, đến Bên kia theo địa chỉ quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hay địa chỉ nào khác mà Bên người nhận đưa ra bằng văn bản.

- 11.9 Hiệu lực của Hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi hoàn thành đầu tư kinh doanh, phân chia lợi nhuận và các bên hoàn thành hết các nghĩa vụ trách nhiệm theo quy định của hợp đồng.
- 11.10 Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh này được lập thành 04 bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A

Phụ Lục 1:

Hồ Sơ Dự án

1. Quyết định số 572/QĐ.CT.UBT ngày 22/02/1999 của UBND tỉnh Đồng Nai giới thiệu địa điểm cho Công ty phát triển đô thị và KCN – Bộ Xây dựng lập dự án đầu tư quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
2. Quyết định số 1714/QĐ.CT.UBT ngày 14/5/1999 của UBND tỉnh Đồng Nai Điều chỉnh Quyết định số 572/QĐ.CT.UBT ngày 22/02/1999 về việc giới thiệu địa điểm cho Công ty phát triển đô thị và KCN – Bộ Xây dựng lập dự án đầu tư quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch;
3. Quyết định số 743/QĐ-BXD ngày 29/6/1999 của Bộ Xây dựng phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư cán bộ công nhân biên KCN Nhơn Trạch I;
4. Quyết định 959/QĐ-TTg ngày 14/10/1999 của Thủ tướng Chính phủ giao đất cho Công ty phát triển đô thị và KCN – Bộ Xây dựng để xây dựng cơ sở hạ tầng khu nhà ở cán bộ, công nhân KCN Nhơn Trạch I, tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
5. Quyết định số 314/TCT-KHKT ngày 17/4/2001 của Tổng công ty đầu tư phát triển đô thị và KCN phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư CBCNV khu công nghiệp Nhơn Trạch I và khu nhà ở chung cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai;
6. Văn bản số 373/TCT-ĐT ngày 04/5/2001 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp giao cho Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Nay là IDICO-UDICO) về việc giao nhiệm vụ cho Công ty UDICO làm chủ đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư phát triển nhà ở tại tỉnh Đồng Nai.
7. Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 560/BKH/DN ngày 20/8/2001 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp cho dự án;
8. Quyết định số 2672/QĐ.CT.UBT ngày 30/6/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư CBCNV khu công nghiệp Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
9. Quyết định số 128/QĐ-TCT ngày 20/7/2005 của Tổng công ty đầu tư phát triển đô thị và KCN phê duyệt điều chỉnh dự án khu tái định cư CBCNV khu công nghiệp Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước;

10. Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày 20/3/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư CBCNV khu công nghiệp Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

11. Quyết định số 3782/QĐ-UBND ngày 01/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư CBCNV khu công nghiệp Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

12. Quyết định số 1080/QĐ-UBND ngày 06/5/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh nội dung Quyết định 959/QĐ-TTg ngày 14/10/1999 của Thủ tướng Chính phủ (Điều chỉnh tên chủ đầu tư và điều chỉnh diện tích giao đất).

*** Hạng mục Nhà chung cư số 3**

13. Quyết định số 01A/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2010 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO về việc phê duyệt dự án đầu tư hạng mục: Nhà chung cư số 3 thuộc dự án: Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước;

14. Văn bản số 04/CT-HĐQT ngày 02/10/2015 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy mô thiết kế hạng mục: Nhà chung cư số 3 thuộc dự án: Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước;

15. Văn bản số 04/TC-QC ngày 12/01/2016 của Cục tác chiến - Bộ tổng tham mưu Về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

16. Quyết định số 2144/QĐ-UBND, ngày 11/7/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch;

17. Báo cáo kết quả kiểm định kết cấu hiện trạng các bộ phận kết cấu công trình của Trung tâm nghiên cứu ứng dụng công nghệ xây dựng - Đại học Bách khoa TPHCM ngày 01/4/2017;

18. Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 488/TD-PCCC do Cảnh sát PC&CC tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/8/2018;

19. Văn bản số 69.1D/BCTT-TTGDD ngày 12/4/2019 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục Nhà chung cư số 3 thuộc Dự án Khu tái định cư CBCNV khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 và khu chung cư Hiệp Phước;

20. Văn bản số 3786/SXD-QLXD ngày 03/9/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Chung cư cao tầng số 3 thuộc dự án Khu tái định cư CBCNV khu công nghiệp Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước.

21. Quyết định số 22/QĐ-HĐQT ngày 25/11/2010 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư hạng mục: Nhà chung cư số 3 thuộc dự án: Khu tái định cư CBCNV KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước;

Đồng nai, ngày 05 tháng 5 năm 2022

TỜ TRÌNH

V/v thông qua việc miễn thực hiện thủ tục chào mua công khai
tăng tỷ lệ sở hữu tại IDICO-UDICO của Tổng công ty IDICO-CTCP

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

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

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển
nhà và đô thị IDICO (IDICO-UDICO) đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Xét Văn bản số 405/TCT-BTC ngày 29/4/2022 của Tổng công ty IDICO về
việc miễn thực hiện thủ tục chào mua công khai tăng tỷ lệ sở hữu tại IDICO-UDICO;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO trình
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua việc miễn thực hiện thủ tục
chào mua công khai theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 35 Luật chứng khoán để
tăng tỷ lệ sở hữu tại IDICO-UDICO của Tổng công ty IDICO-CTCP. Phương án chi
tiết như sau:

TT	Nội dung	Tên cổ đông	Tổng số cổ phần (tỷ lệ) sở hữu hiện tại	Tổng số cổ phần (tỷ lệ) sở hữu (Dự kiến sau khi giao dịch chuyển nhượng)
1	Đối tượng chuyển nhượng	AFC Vietnam Fund (AFC VF Limited)	1.274.390 cổ phần (15,93%)	0 (%)
		KB VIETNAM QVM SECURITIES MASTER FUND (EQUITY)	429.430 cổ phần (5,37%)	0 (0%)
2	Đối tượng nhận chuyển nhượng	Tổng công ty IDICO- CTCP	4.080.000 cổ phần (51%)	5.783.820 cổ phần (72,3%)
3	Phương thức chuyển nhượng	Giao dịch thỏa thuận.		

Trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
IDICO
NGUYỄN CAO NGUYÊN

TỔNG CÔNG TY IDICO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 405/TCT-BTC

TP. HCM, ngày 29 tháng 4 năm 2022

V/v miễn thực hiện thủ tục chào mua công
khai tăng tỷ lệ sở hữu tại IDICO-UDICO

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO (IDICO-UDICO)

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước
Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước
Cộng hoà 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 Điều lệ Tổng công ty IDICO - CTCP được Đại hội đồng cổ
đồng thành lập thông qua ngày 24/02/2018; sửa đổi bổ sung lần thứ 4 ngày
12/10/2021;

Căn cứ Nghị quyết số 14-3/NQ-TCT ngày 29/3/2022 của Hội đồng
quản trị Tổng công ty thông qua chủ trương tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng công
ty đạt hoặc vượt 65% số cổ phiếu có quyền biểu quyết tại IDICO-UDICO,

*Tổng công ty IDICO đề nghị IDICO-UDICO trình Đại hội đồng cổ
đồng thường niên năm 2022 của Công ty xem xét và thông qua việc miễn
chào mua công khai theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 35 Luật Chứng
khoán. Nội dung chi tiết như sau:*

	Họ và tên	Tổng số cổ phần (tỷ lệ) sở hữu hiện tại	Tổng số cổ phần (tỷ lệ) sở hữu (đự kiến sau giao dịch chuyển nhượng)
Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng (đự kiến)	AFC Vietnam Fund (AFC VF Limited)	1.213.490 cổ phần (15,17%)	0
	KB VIETNAM QVM SECURITIES MASTER FUND (EQUITY)	466.330 cổ phần (5,83%)	0
Tổ chức nhận chuyển nhượng	Tổng công ty IDICO - CTCP	4.080.000 cổ phần (51%)	5.759.820 cổ phần (72%)
Phương thức chuyển nhượng	Giao dịch thỏa thuận trên sàn HSX theo quy định của Sở giao dịch chứng khoán		

Đề nghị IDICO-UDICO trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua việc miễn chào mua công khai tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty như trên theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- HĐQT;
- TGD và các P.TGD;
- Lưu: HC, BTC.



TỔNG GIÁM ĐỐC
DẶNG CHÍNH TRUNG

TỜ TRÌNH

Về việc Miễn nhiệm và bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO nhiệm kỳ 2020 - 2025

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

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 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO đã được Đại hội cổ đông thông qua;

Theo Đơn từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO nhiệm kỳ 2020-2025 của Ông Trần Văn Phú ngày 21/3/2022.

Để đảm bảo cơ cấu tổ chức, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2020-2025 tại Đại hội như sau:

1. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với Ông **Trần Văn Phú**.

2. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị:

- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị bầu bổ sung là: 01 thành viên.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên;

- HDQT;

- BKS;

- Lưu: VPTH, HSDHCE.

**T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Cao Nguyên
Nguyễn Cao Nguyên

QUY CHẾ BẦU CỬ
BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2020 - 2025
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ 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 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO.

Quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO-UDICO) như sau:

I. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI ÁP DỤNG

Quy định này hướng dẫn trình tự và thủ tục đề cử, ứng cử, bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị (HDQT) nhiệm kỳ 2020-2025 của IDICO-UDICO;

Các cổ đông, ứng cử viên tham gia đề cử, ứng cử, bầu cử bổ sung thành viên HDQT có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung của Quy chế này.

II- GIẢI THÍCH THUẬT NGỮ/TỪ NGỮ VIẾT TẮT

- Công ty : Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO-UDICO)
- HDQT : Hội đồng quản trị
- BTC : Ban tổ chức
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- Cổ đông : Cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông

III- QUY ĐỊNH VỀ ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ THÀNH VIÊN HDQT

- Số lượng thành viên HDQT bầu bổ sung: 01 người

1. Quyền đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng quản trị:

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần phổ thông được đề cử 01 ứng viên; từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối

đa 02 ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa 03 ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa 04 ứng viên; từ 50% trở lên được đề cử đủ số lượng ứng viên.

- Ứng cử viên được đề cử phải có đủ các tiêu chuẩn nêu tại *Mục III-2* của Quy chế này.

- Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

2. Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia Hội đồng quản trị:

Ứng cử viên tham gia Hội đồng quản trị phải có đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

- Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;

- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty;

- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của tối đa 05 công ty khác.

3. Hồ sơ tham gia đề cử, ứng cử để bầu bổ sung thành viên HĐQT

3.1. Hồ sơ đề cử, ứng cử

Cổ đông, nhóm cổ đông có đủ điều kiện nêu trên có quyền ứng cử, đề cử thành viên HĐQT Công ty gửi Hồ sơ trực tiếp hoặc qua đường Bưu điện về trụ sở Công ty theo thời gian và địa chỉ nêu tại *Mục III-3.2* của Quy chế này. Hồ sơ ứng cử, đề cử được lập theo mẫu biểu được đăng tải trên website của Công ty theo địa chỉ: www.idico-udico.com.vn bao gồm:

- Đơn xin đề cử, ứng cử thành viên HĐQT (*theo mẫu*);
- Lý lịch trích ngang ứng viên (*theo mẫu*);
- Bản sao hợp lệ các giấy tờ sau: CMND/CCCD/Hộ chiếu;
- Các bằng cấp chứng nhận về trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn (*nếu có*);

Giấy tờ xác nhận tỷ lệ sở hữu của cổ đông/nhóm cổ đông đáp ứng điều kiện đề cử theo Quy chế này (*theo mẫu*).

Người đề cử/ứng cử thành viên HĐQT phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Đại hội cổ đông về tính chính xác, trung thực về nội dung trong hồ sơ của mình.

3.2. Địa điểm và thời hạn nhận hồ sơ đề cử, ứng cử

Để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội và công bố thông tin theo quy định của pháp luật, vui lòng gửi hồ sơ đề cử, ứng cử thành viên HĐQT về địa chỉ sau trước **16h30 ngày 09/5/2022**.

Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO
Đường số 4 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
Điện thoại: 0251.35630614; - Fax: 0251.3560610.

IV- QUY ĐỊNH VỀ BẦU CỬ VÀ TRÚNG CỬ:

1. Quy định chung:

- Việc bầu cử bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025 phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty. Việc bầu thành viên HĐQT thực hiện bỏ phiếu kín theo phương thức bầu dồn phiếu.

- Chỉ có các Đại biểu cổ đông chính thức tham dự Đại hội mới có quyền bầu cử.

- Chủ tọa tại Đại hội có trách nhiệm chủ trì việc bầu cử với những nội dung cụ thể:

- + Giới thiệu danh sách đề cử thành viên HĐQT.
- + Giải quyết các khiếu nại về việc bầu cử (nếu có).

2. Danh sách ứng cử viên:

- Dựa vào hồ sơ đề cử, ứng cử đầy đủ và hợp lệ của các cổ đông/nhóm cổ đông, Thư ký Đại hội sẽ lập Danh sách các ứng cử viên đáp ứng đủ điều kiện quy định để bầu thành viên HĐQT.

- Trường hợp đã xác định được trước ứng viên, thông tin liên quan đến các ứng viên Hội đồng quản trị được đưa vào tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông và công bố tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 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.

- Danh sách ứng viên được bầu sẽ được sắp xếp theo thứ tự ABC theo tên, ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu bầu.

3. Phiếu bầu cử và ghi phiếu bầu:

3.1. Nội dung phiếu bầu cử:

- Phiếu bầu cử có đóng dấu của Công ty và bao gồm các thông tin sau:

+ Tên cổ đông, mã số cổ đông, số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện sở hữu, tổng số phiếu bầu.

+ In sẵn tên ứng cử viên theo thứ tự ABC.

+ Phiếu bầu cử có in chi tiết quy định về cách ghi phiếu bầu và các trường hợp phiếu bầu không hợp lệ.



- Mỗi cổ đông, người đại diện hoặc người được ủy quyền được phát một (01) phiếu bầu.

Lưu ý: Người được phát phiếu bầu cử phải kiểm tra lại các thông tin ghi trên phiếu, nếu có sai sót phải thông báo ngay cho Ban kiểm phiếu. Nếu không thông báo thì phiếu bầu cử được xem là không hợp lệ.

3.2. Cách ghi phiếu bầu cử:

- Cổ đông chỉ được bầu số ứng viên tối đa bằng số ứng viên cần bầu (01 người).

- Cổ đông có thể ghi phiếu bầu theo 1 trong 2 cách sau:

Cách 1: Đánh dấu "X" vào mục "**Số phiếu được bầu**" ngay sau tên các ứng cử viên muốn bầu cử. Đối với trường hợp này, số phiếu bầu sẽ được chia đều cho các ứng viên được chọn. Số phiếu bầu lẻ sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Cách 2: Cổ đông ghi cụ thể phiếu bầu vào mục "**Số phiếu được bầu**" ngay sau tên các ứng cử viên muốn bầu cử. Tổng số phiếu bầu cho các ứng cử viên không được lớn hơn tổng số phiếu bầu ghi trên phiếu bầu cử của cổ đông.

Lưu ý:

Trong trường hợp cổ đông vừa đánh dấu "X" vừa ghi số lượng vào mục "**Số phiếu được bầu**" thì kết quả lấy theo số lượng phiếu bầu.

3.3. Tính hợp lệ và không hợp lệ của phiếu bầu cử:

Phiếu bầu hợp lệ: Là phiếu bầu theo mẫu in sẵn do BTC phát ra, có đóng dấu công ty, không tẩy xóa, cạo sửa, không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu bầu.

- Các phiếu bầu sau đây sẽ được coi là **không hợp lệ**:

+ Phiếu không theo mẫu quy định của Công ty và không đầy đủ các nội dung theo quy định tại Mục IV-3.1 của Quy chế này;

+ Phiếu không có dấu của Công ty;

+ Phiếu bầu bị bỏ trống (đại biểu không ghi phiếu bầu);

+ Phiếu chứa đựng thông tin sai về Tên cổ đông, tổng số cổ phần sở hữu/đại diện, tổng số phiếu bầu;

+ Phiếu gạch xóa, sửa chữa; gạch tên các ứng cử viên; ghi thêm hoặc ghi tên không đúng, không thuộc danh sách ứng cử viên đã được Đại hội cổ đông thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu; hoặc ghi phiếu bầu cử không đúng theo quy định tại Mục IV-3.2 của Quy chế này;

+ Phiếu có tổng số phiếu bầu cho những ứng cử viên của cổ đông vượt quá tổng số phiếu bầu của cổ đông đó sở hữu và hoặc đại diện/được ủy quyền;

+ Phiếu bầu không có chữ ký của cổ đông tham dự;

+ Phiếu được nộp sau khi Ban kiểm phiếu đã mở niêm phong thùng phiếu.

4. Ban kiểm phiếu, phương thức bầu cử, bỏ phiếu và kiểm phiếu:

4.1. Ban kiểm phiếu:

- Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được ĐHĐCĐ thông qua;
- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm:
 - + Giới thiệu phiếu và phát phiếu bầu;
 - + Tiến hành kiểm phiếu;
 - + Công bố kết quả bầu cử trước Đại hội;

4.2. Phương thức bầu cử:

- Việc bầu thành viên HĐQT thực hiện bỏ phiếu kín theo phương thức bầu dồn phiếu (theo Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14), theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện/được ủy quyền nhân với số thành viên được bầu của HĐQT.
- Quyền bầu cử được tính theo số cổ phần sở hữu, đại diện sở hữu. Kết quả bầu cử được tính trên số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

4.3. Bỏ phiếu và kiểm phiếu:

- Trong trường hợp có sự sai sót trên phiếu bầu hoặc trong quá trình ghi phiếu bầu, đại biểu có thể liên hệ với Ban kiểm phiếu xin cấp lại phiếu bầu cử mới và phải nộp lại phiếu cũ (trước khi bỏ vào thùng phiếu);
- Cổ đông bỏ phiếu bầu cử vào thùng phiếu đã được niêm phong do Ban kiểm phiếu giám sát;
- Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi việc phát phiếu bầu cử được hoàn tất và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu;
- Sau khi việc bỏ phiếu kết thúc, Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu tại một phòng riêng dưới sự giám sát của Ban kiểm soát và 01 đại diện cổ đông;
- Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc;
- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm lập Biên bản kiểm phiếu và Trưởng Ban kiểm phiếu phải công bố kết quả kiểm phiếu trước Đại hội. Ban kiểm phiếu cũng có trách nhiệm cùng với Chủ tọa giải quyết các thắc mắc, khiếu nại của cổ đông (nếu có).

5. Điều kiện trúng cử:

- Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu hợp lệ được bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu hợp lệ cao nhất cho đến khi đủ số thành viên cần bầu.
- Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu hợp lệ được bầu như nhau thì ứng viên nào có trình độ chuyên môn phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Công ty sẽ được chọn, nếu ứng viên có trình độ chuyên



môn tương đương nhau thì sẽ tổ chức bầu lại giữa các ứng cử viên này để chọn. Việc bầu lại vẫn được thực hiện theo nguyên tắc dồn phiếu.

- Nếu kết quả bầu cử lần một không đủ số lượng cần bầu thì sẽ được tiến hành bầu cử tiếp cho đến khi đủ số lượng thành viên cần bầu.

6. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu:

- Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập biên bản kiểm phiếu. Nội dung Biên bản kiểm phiếu bao gồm: Tổng số cổ đông tham gia dự họp, tổng số cổ đông tham gia bỏ phiếu, tỉ lệ quyền biểu quyết của cổ đông tham gia bỏ phiếu so với tổng số quyền biểu quyết của cổ đông tham dự họp, số và tỷ lệ phiếu bầu hợp lệ, phiếu bầu không hợp lệ, phiếu trống; số và tỷ lệ quyền biểu quyết cho từng ứng cử viên thành viên HĐQT.

- Toàn văn Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trước Đại hội.

7. Khiếu nại:

Những khiếu nại về việc bầu và kiểm phiếu sẽ do Chủ tọa cuộc họp giải quyết tại cuộc họp và được ghi vào Biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông.

V. HIỆU LỰC THI HÀNH

Quy chế bầu cử này có hiệu lực thực hiện ngay khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Quy chế này sẽ hết hiệu lực khi Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO năm 2022 kết thúc.

Trên đây là toàn bộ nội dung Quy chế ứng cử, đề cử, bầu cử bổ sung thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2020-2025 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO năm 2022.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Cao Nguyên