

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

Địa chỉ: 42-43 đường Nguyễn Phước Lan, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố
Đà Nẵng, Việt Nam

Điện thoại: (028) 38 990 099 **Fax:** (028) 35 117 553

Website: www.l40.vn

TÀI LIỆU



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG



THÁNG 07/2025

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông Bất thường số 3007/BB-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/07/2025.

Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) bất thường Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 tổ chức tại 41-43 Nguyễn Phước Lan, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Đà Nẵng ngày 30 tháng 07 năm 2025 đã thông qua các nội dung sau đây:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua việc Hủy tờ trình phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ số 2604/TTr-HĐQT/PHRL ngày 26/04/2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28/04/2025:

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Điều 2: Thông qua tờ trình phương án chào bán cổ phần riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 0407/TTr-HĐQT/PHRL ngày 04/07/2025:

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 7.114.300 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Điều 3: Thông qua tờ trình Đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin số 0407.1/TTr-HĐQT ngày 04/07/2025:

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Điều 4: Điều khoản thi hành

Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 thông qua toàn văn tại cuộc họp và có hiệu lực kể từ ngày ký.



Các Ông/Bà thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành và các cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành nghị quyết này và tổ chức triển khai theo thẩm quyền, chức năng, hoạt động của mình phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu: VT, Thư ký.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**



ĐO TÂN CƯỜNG



**BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG**

- **Tên Công ty** : Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40
(Sau đây gọi là “Công ty”)
- **Trụ sở chính** : 201/58 Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP.HCM, Việt Nam
- **Điện thoại** : (028) 73 035 556
- **Mã số doanh nghiệp** : Số 5703000009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp lần đầu ngày 28/05/2001; Số 1800421390 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/04/2008, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 23/07/2025.
- **Thời gian** : 14 giờ 00, ngày 30 tháng 07 năm 2025
- **Địa điểm họp** : 41-43, Đường Nguyễn Phước Lan, Phường Hòa Xuân, Quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng

PHẦN I: THÀNH PHẦN THAM DỰ

1. Hội đồng quản trị của Công ty, gồm các thành viên sau đây:

- Ông Đỗ Tấn Cường – Chủ tịch HĐQT
- Ông Đinh Văn Xuân – TV.HĐQT
- Ông Bùi Đỗ Linh – TV.HĐQT
- Ông Phan Anh – TV.HĐQT

2. Ban Kiểm soát của Công ty, gồm các thành viên sau đây:

- Ông Trần Văn Hùng – Trưởng BKS
- Ông Phan Thanh Hưng – TV.BKS

3. Ban Điều hành của Công ty, gồm các thành viên sau đây:

- Ông Đinh Văn Xuân – Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Văn Sơn – Phó Tổng Giám đốc
- Bùi Thanh Tuấn – Kế toán Trưởng

4. Đại biểu tham dự:

Gồm cổ đông/Người nhận ủy quyền của cổ đông sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký tham dự theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

PHẦN II: GIỚI THIỆU KHAI MẠC CUỘC HỌP

1. Báo cáo kiểm tra tư cách đại biểu

- Người báo cáo: Ông Nguyễn Minh Sang – Chức vụ Trưởng Ban kiểm tra tư cách Đại biểu
- Nội dung báo cáo:

- Tổng số cổ đông mời tham dự: Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt đến ngày 03/07/2025, sở hữu **10.800.000** cổ phần tương đương với **10.800.000** phiếu biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.
- Vào lúc 14 giờ 20 phút, số lượng đại biểu tham dự Đại hội: **11** đại biểu, đại diện cho **7.216.300** phiếu biểu quyết, chiếm **66,82%** tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ công ty, Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 là đủ điều kiện tiến hành Đại hội.

2. Chủ tọa giới thiệu và thông qua Đoàn Chủ tọa, bao gồm:

Ông Đỗ Tấn Cường - Chủ tịch HĐQT, Chủ tọa Đại hội

Ông Đinh Văn Xuân - Ban điều hành

Đại hội biểu quyết nhất trí thông qua nhân sự Đoàn Chủ tọa.

3. Chủ tọa giới thiệu Thư ký Đại hội:

Ông: Nguyễn Minh Sang

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

4. Chủ tọa giới thiệu và thông qua Ban Kiểm Phiếu, bao gồm:

Bà: Nguyễn Hải Anh - Trưởng Ban kiểm phiếu

Bà: Phạm Thuý Thọ - Thành viên Ban kiểm phiếu

Ông: Nguyễn Minh Sang - Thành viên Ban kiểm phiếu

Đại hội biểu quyết nhất trí thông qua nhân sự Ban Kiểm Phiếu.

5. Ông Đỗ Tấn Cường thay mặt Đoàn chủ tọa thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội.

Đại hội biểu quyết nhất trí thông qua Quy chế làm việc.

6. Ông Đỗ Tấn Cường thay mặt Đoàn chủ tọa thông qua Chương trình Đại hội

Đại hội biểu quyết nhất trí thông qua Chương trình Đại hội.

Kết quả biểu quyết chi tiết cho các nội dung: thông qua Đoàn chủ tọa, Ban kiểm phiếu, Chương trình Đại hội, Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

- Tổng số tờ phiếu được biểu quyết: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- *Tổng số tờ phiếu thu về: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*
- *Tổng số tờ phiếu không thu về: 0 đại diện cho 0 phiếu biểu quyết, chiếm 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*
- **Kết quả biểu quyết:**
 - Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

PHẦN III: ĐẠI HỘI NGHE TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO VÀ TỜ TRÌNH

Nội dung 01: Hủy Tờ trình Thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 2604/TTr-HĐQT/PHRL ngày 26/04/2025.

Nội dung 02: Thông qua Tờ trình Thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 0407/TTr-HĐQT/PHRL ngày 04/07/2025.

Nội dung 03: Thông qua Tờ trình Thông qua Đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin số 0407.1/TTr-HĐQT ngày 04/07/2025.

Người trình bày: Ông Đỗ Tấn Cường

PHẦN IV. Ý KIẾN CỦA CỔ ĐÔNG:

Cổ đông không có ý kiến.

PHẦN V. CỔ ĐÔNG BIỂU QUYẾT

Từ thời điểm khai mạc đến 15 giờ 00 phút, số lượng đại biểu tham dự Đại hội:

Tổng số tờ phiếu được biểu quyết: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Thông kê số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu không thu về:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu thu về: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: 0 đại diện cho 0 phiếu biểu quyết, chiếm 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Đại hội nghe trình bày và biểu quyết theo phương thức biểu quyết bỏ phiếu kín các nội dung sau:

Nội dung 01: Hủy Tờ trình Thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 2604/TTr-HĐQT/PHRL ngày 26/04/2025

Tổng số tờ phiếu được biểu quyết: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: 0 đại diện cho 0 phiếu biểu quyết, chiếm 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

➤ **Kết quả biểu quyết:**

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:

- *Tổng số tờ phiếu tán thành: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.*
- *Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.*
- *Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.*

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 100%.

Nội dung 02: Thông qua Tờ trình phương án chào bán cổ phần riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 0407/TTr-HĐQT/PHRL ngày 04/07/2025

Tổng số tờ phiếu được biểu quyết: 10 đại diện cho 7.114.300 phiếu biểu quyết, chiếm 98,59% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- *Tổng số tờ phiếu thu về: 10 đại diện cho 7.114.300 phiếu biểu quyết, chiếm 98,59% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*
- *Tổng số tờ phiếu không thu về: 0 đại diện cho 0 phiếu biểu quyết, chiếm 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

Tổng số tờ phiếu không được biểu quyết: 1 đại diện cho 102.000 phiếu biểu quyết, chiếm 1,41% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- **Kết quả biểu quyết:** (sau khi tách phiếu biểu quyết của đại biểu có lợi ích liên quan – Danh sách đính kèm)

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 10 đại diện cho 7.114.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:

- *Tổng số tờ phiếu tán thành: 10 đại diện cho 7.114.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.*
- *Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.*
- *Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.*

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Nội dung 02 đã được thông qua với tỷ lệ 100%.

Nội dung 03: Thông qua Tờ trình Thông qua Đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin số 0407.1/TTr-HĐQT ngày 04/07/2025:

Tổng số tờ phiếu được biểu quyết: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: 0 đại diện cho 0 phiếu biểu quyết, chiếm 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Nội dung 03 đã được thông qua với tỷ lệ 100%.

PHẦN VI: THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT CUỘC HỌP

Từ thời điểm khai mạc đến 15 giờ 20 phút, số lượng đại biểu tham dự Đại hội: 11 đại biểu, đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Người trình bày: Ông Nguyễn Minh Sang đọc biên bản họp

Đại hội biểu quyết và nhất trí thông qua toàn văn Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường, kết quả biểu quyết như sau:

Tổng số tờ phiếu được biểu quyết: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: 0 đại diện cho 0 phiếu biểu quyết, chiếm 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 11 đại diện cho 7.216.300 phiếu biểu quyết, chiếm 100 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0 % tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Biên bản họp này được lập thành 02 bản và được lưu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.
Đại hội kết thúc 15 giờ 30 phút cùng ngày.

TM. BAN THƯ KÝ



Nguyễn Minh Sang

TM. ĐOÀN CHỦ TỌA



CHỦ TỊCH HĐQT
Đỗ Tấn Cường

DANH SÁCH ĐẠI BIỂU HẠN CHẾ BIỂU QUYẾT

(Kèm theo Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường số 3007/BB-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/07/2025)

STT	Họ và tên đại biểu	Số lượng cổ phiếu đại diện (sở hữu và nhận ủy quyền)	Số lượng cổ phiếu hạn chế biểu quyết	Số lượng cổ phiếu được quyền biểu quyết	Ghi chú
Nội dung 02: Thông qua Tờ trình Thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 0407/TTr-HĐQT/PHRL ngày 04/07/2025.					
1	Bùi Đỗ Linh	102.000	102.000		
	Tổng	102.000	102.000		



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

41-43 đường Nguyễn Phước Lan, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Điện thoại: 0283.8990099

Fax: 0283.511.7533

Email: ir.l40.vn@gmail.com

MSDN: 1800421390

QUY CHẾ LÀM VIỆC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản dưới Luật kèm theo;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán thông qua ngày 31/12/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40;
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.

Nhằm đảm bảo Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 diễn ra thành công tốt đẹp, Hội đồng quản trị xây dựng quy chế, nguyên tắc làm việc, ứng xử, biểu quyết trong Đại hội để Đại hội đồng cổ đông thông qua như sau:

1. MỤC ĐÍCH

- Đảm bảo trình tự, nguyên tắc ứng xử, biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 diễn ra đúng quy định và thành công tốt đẹp.
- Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thể hiện ý chí thống nhất của Đại hội đồng cổ đông, đáp ứng nguyện vọng, quyền lợi của cổ đông và đúng pháp luật.

2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI

- Đối tượng áp dụng: Tất cả các cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền) của cổ đông đang sở hữu cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và khách mời tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đều phải chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế này, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành của pháp luật.
- Phạm vi áp dụng: Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.

3. GIẢI THÍCH THUẬT NGỮ/TỪ VIẾT TẮT

- | | |
|-----------|---|
| - Công ty | : Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 |
| - HĐQT | : Hội đồng quản trị |
| - BKS | : Ban Kiểm soát |
| - BTC | : Ban tổ chức |
| - ĐHĐCĐ | : Đại hội đồng cổ đông |



- Đại biểu : Cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền)
- Đại hội : Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

4. NỘI DUNG QUY CHẾ

4.1 Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

- 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.
Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm xác định khai mạc đại hội, người triệu tập họp hủy cuộc họp.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Điều lệ Công ty thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Điều lệ Công ty thì thông báo mời họp lần thứ ba được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp. Đại hội có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

4.2 Điều kiện cổ đông tham dự Đại hội

Các cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty theo danh sách chốt tại ngày 03/07/2025 đều có quyền tham dự ĐHĐCĐ; có thể trực tiếp tham dự hoặc uỷ quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện được uỷ quyền theo quy định của pháp luật thì phải xác định cụ thể số cổ phần của mỗi người đại diện.

4.3 Khách mời tại Đại hội

- Là các chức danh quản lý của Công ty, khách mời, thành viên trong BTC Đại hội không phải là cổ đông Công ty nhưng được mời tham dự Đại hội.
- Khách mời không tham gia phát biểu tại Đại hội (*trừ trường hợp được Chủ tọa Đại hội mời, hoặc có đăng ký trước với BTC Đại hội và được Chủ tọa Đại hội đồng ý*).

4.4 Đại biểu tham dự Đại hội phải tuân thủ các quy định sau

- Đúng giờ, trang phục lịch sự, trang trọng, tuân thủ việc kiểm tra an ninh (nếu có), giấy tờ tùy thân .v.v...theo yêu cầu của Ban tổ chức Đại hội.
- Nhận hồ sơ tài liệu, giấy tờ phục vụ Đại hội tại bộ phận đón tiếp trước hội trường Đại hội.
- Đại biểu đến muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho đại biểu đến muộn đăng ký tham dự; kết quả biểu quyết các vấn đề đã được tiến hành biểu quyết trước khi đại biểu đó đến tham dự sẽ không bị ảnh hưởng.
- Để điện thoại ở chế độ rung hoặc tắt máy, khi cần thì ra bên ngoài đàm thoại.
- Không hút thuốc lá, giữ trật tự trong phòng Đại hội.
- Tuân thủ các quy định của Ban tổ chức, của Chủ tọa điều hành Đại hội.

- Trường hợp có đại biểu không tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp, quy định nói trên, Chủ tọa sau khi xem xét một cách cẩn trọng, có thể từ chối hoặc trục xuất đại biểu nói trên khỏi nơi diễn ra Đại hội để đảm bảo Đại hội diễn ra một cách bình thường theo chương trình kế hoạch.

4.5 Chủ tọa và Đoàn chủ tọa

- Đoàn chủ tọa gồm Chủ tọa và các Thành viên.
- Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên HĐQT khác làm Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do HĐQT triệu tập;
- Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm Chủ tọa, Trường Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp;
- Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông sẽ điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất được cử làm Chủ tọa cuộc họp.
- Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
 - Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
 - Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;
 - Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.
- Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:
 - Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;
 - Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
- Nhiệm vụ của Đoàn chủ tọa:
 - 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;

2139
IG TY
PHÂN
XÂY
10
-T.P.H

- Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu;
- Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình Đại hội.
- Nguyên tắc làm việc của Đoàn chủ tọa: Đoàn chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ, quyết định theo đa số.

4.6 Thư ký Đại hội

- Chủ tọa cử một hoặc một số người làm Thư ký cuộc họp.
- Nhiệm vụ và quyền hạn:
 - Ghi chép đầy đủ, trung thực nội dung Đại hội;
 - Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của Đại biểu;
 - Lập Biên bản họp và soạn thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
 - Hỗ trợ Chủ tọa công bố thông tin liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thông báo đến các Cổ đông theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
 - Các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Chủ tọa.

4.7 Ban Kiểm phiếu

- Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào Ban Kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa cuộc họp.
- Nhiệm vụ của Ban Kiểm phiếu:
 - Phổ biến nguyên tắc, thể lệ, hướng dẫn cách thức biểu quyết, bầu cử;
 - Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết, bầu cử hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết, bầu cử;
 - Kiểm và ghi nhận phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử, lập biên bản kiểm phiếu, công bố kết quả; chuyển biên bản cho Chủ tọa.

4.8 Ban Kiểm tra tư cách đại biểu

- Ban Kiểm tra tư cách đại biểu của Đại hội gồm 03 người, bao gồm 01 Trưởng Ban và 02 thành viên.
- Nhiệm vụ của Ban Kiểm tra tư cách đại biểu:
 - Kiểm tra tư cách và tình hình cổ đông, đại diện cổ đông đến dự họp.
 - Trưởng Ban Kiểm tra tư cách đại biểu báo cáo với Đại hội đồng cổ đông tình hình cổ đông dự họp. Nếu cuộc họp có đủ số lượng cổ đông và đại diện được ủy quyền có quyền dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty được tổ chức tiến hành.

4.9 Phát biểu tại Đại hội

- Đại biểu tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến phải được sự đồng ý của Chủ tọa Đại hội. Đại biểu phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua hoặc gửi ý kiến bằng văn bản cho Thư ký Đại hội tổng hợp báo cáo Chủ tọa.

- Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho đại biểu phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông tại Đại hội hoặc ghi nhận trả lời sau bằng văn bản.

4.10 Biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

4.10.1 Nguyên tắc

- Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai.
- Thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho đại biểu tại đại hội (kèm theo bộ tài liệu tham dự ĐHĐCĐ). Trên thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết có ghi rõ mã số đại biểu, họ tên, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của đại biểu đó.
- Chủ tọa đề xuất các hình thức biểu quyết đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình đề Đại hội thông qua.
- Hình thức biểu quyết như sau:
 - Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các vấn đề như: Nhân sự Đoàn chủ tọa; Nhân sự Ban Kiểm phiếu; Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc tại Đại hội; Thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội và các nội dung khác tại Đại hội (nếu có);
 - Biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các vấn đề: Các Báo cáo, Các tờ trình tại đại hội và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (nếu có).

4.10.2 Cách thức biểu quyết

- Tất cả các nội dung trong chương trình họp ĐHĐCĐ đều phải thông qua bằng cách lấy ý kiến của tất cả cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự bằng Thẻ/ Phiếu biểu quyết hoặc Phiếu bầu cử theo số cổ phần sở hữu hoặc đại diện.
- Công ty nỗ lực ghi nhận các ý kiến phát biểu và biểu quyết của cổ đông thực hiện thông qua gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp ĐHĐCĐ thông qua thư, fax, thư điện tử và/hoặc biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp. Các cổ đông được đảm bảo rằng việc biểu quyết bằng hình thức gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử (gọi chung là “Bỏ phiếu từ xa”) có giá trị tương đương với các thủ tục biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp.
- Trình tự biểu quyết đối với từng nội dung được đưa ra trước Đại hội:
 - Tán thành với nội dung vừa được trình;
 - Không tán thành với nội dung vừa được trình;
 - Không có ý kiến với nội dung vừa được trình.
- Đại biểu thực hiện việc biểu quyết để Tán thành, Không tán thành hoặc Không có ý kiến một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội bằng cách giơ cao Thẻ biểu quyết hoặc điền các

phương án lựa chọn trên Phiếu biểu quyết tương ứng với các nội dung cần biểu quyết theo quy định tại Mục 4.10.1.

- Khi biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết, mặt trước của Thẻ biểu quyết phải được giơ cao hướng về phía Đoàn chủ tọa. Trường hợp đại biểu không giơ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần biểu quyết Tán thành, Không tán thành hoặc Không có ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết Tán thành vấn đề đó. Trường hợp đại biểu giơ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn một (01) lần khi biểu quyết Tán thành, Không tán thành hoặc Không ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết không hợp lệ. Theo hình thức biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết, Thành viên Ban Kiểm tra tư cách đại biểu/Ban Kiểm phiếu đánh dấu mã đại biểu và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến và Không hợp lệ.
- Khi biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết, Đối với từng nội dung, đại biểu chọn một trong ba phương án “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến” được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu “X” hoặc “✓” vào ô mình chọn. Sau khi hoàn tất tất cả nội dung cần biểu quyết của Đại hội, đại biểu gửi Phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban Kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.

4.10.3 Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết

- **Phiếu biểu quyết hợp lệ** là phiếu theo mẫu in sẵn do BTC Đại hội phát ra, có đóng dấu treo của Công ty, không tẩy xóa, cạo sửa, rách, nát,... không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu này và phải có chữ ký, dưới chữ ký phải có đầy đủ họ tên được viết tay của đại biểu tham dự.

Trên phiếu biểu quyết, nội dung biểu quyết (các Tờ trình) là hợp lệ khi đại biểu đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô vuông biểu quyết.

➤ Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Phiếu không theo quy định của Phiếu hợp lệ;
- Phiếu không do Công ty phát hành (không theo mẫu quy định, không có dấu của Công ty trên phiếu);
- Phiếu không có chữ ký của cổ đông/đại diện cổ đông, không ghi đầy đủ họ tên của đại biểu, khi đó tất cả nội dung biểu quyết trên phiếu biểu quyết là không hợp lệ;
- Phiếu không có ý kiến nào hoặc có từ 02 ý kiến trở lên cho 01 nội dung biểu quyết.

4.10.4 Thẻ lệ biểu quyết

Cứ 01 (một) cổ phần phổ thông tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi đại biểu tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết sẽ được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết.

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 03/07/2025) tổng số cổ phần của Công ty là: 10.800.000 cổ phần tương đương với 10.800.000 quyền biểu quyết.

- Các vấn đề cần lấy biểu quyết tại Đại hội chỉ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành. Riêng một số trường hợp vấn đề biểu quyết được quy định tại Khoản 1 Điều 21 Điều lệ Công ty thì phải có sự đồng ý từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành.
- Lưu ý:
 - 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 tán thành (theo Khoản 4, Điều 167, Luật Doanh nghiệp 2020).
 - 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 và giao dịch có giá trị lớn hơn 10% (tổng giá trị tài sản Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất) giữa Công ty với cổ đông đó (theo Điểm b, Khoản 3 và Khoản 4, Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020).

4.10.5 Ghi nhận kết quả biểu quyết/bầu cử

- Tại Đại hội, Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua Ban Kiểm phiếu.
- Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ thu phiếu biểu quyết và phiếu bầu cử.
- Ban Kiểm phiếu sẽ kiểm tra số phiếu tán thành, không tán thành, không có ý kiến của từng nội dung và chịu trách nhiệm ghi nhận, thống kê và báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

5. Biên bản họp, Nghị Quyết ĐHĐCĐ

Tất cả các nội dung tại Đại Hội Đồng Cổ Đông phải được Thư ký Đại Hội ghi vào Biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông. Biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại Hội.

6. Thực hiện

- Tất cả các đại biểu, người đại diện, khách mời tham dự Đại hội có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các nội dung đã quy định tại Quy chế này, các quy định, nội quy, quy chế quản lý hiện hành của Công ty và các quy định pháp luật có liên quan.
- Người triệu tập ĐHĐCĐ có quyền:
 - Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;
 - Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Các nội dung không được quy định chi tiết tại quy chế này thì thống nhất áp dụng theo quy định tại Điều lệ Công ty, Luật doanh nghiệp 2020 và các văn bản pháp luật hiện hành của Nhà nước .

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được ĐHĐCĐ Công ty biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu: VT, Thư ký.

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



ĐỖ TÂN CƯỜNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

42-43 đường Nguyễn Phước Lan, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Điện thoại: 0283.8990099

Fax: 0283.511.7533

Email: ir.l40.vn@gmail.com

MSDN: 1800421390

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG (Bắt đầu lúc 14h00 thứ tư, ngày 30 tháng 07 năm 2025)

Thời gian	Nội dung (*)
14h00 – 14h30	- Đón tiếp đại biểu và cổ đông; - Kiểm tra tư cách đại biểu, phát phiếu biểu quyết, thẻ biểu quyết và tài liệu Đại hội.
14h30 – 14h50	- Báo cáo kiểm tra tư cách đại biểu tham dự Đại hội; - Tuyên bố lý do; - Giới thiệu và thông qua Đoàn chủ tọa.
14h50 – 15h20	- Chủ tọa chỉ định Ban thư ký; - Thông qua Ban kiểm phiếu; - Thông qua Chương trình Đại hội; - Thông qua Quy chế làm việc.
15h20 – 15h40	Các nội dung trình Đại hội: <ul style="list-style-type: none">Hủy Tờ trình Thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 2604/TTr-HĐQT/PHRL ngày 26/04/2025;Thông qua Tờ trình phương án chào bán cổ phần riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 0407/TTr-HĐQT/PHRL ngày 04/07/2025;Thông qua Tờ trình Thông qua Đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin số 0407.1/TTr-HĐQT ngày 04/07/2025.Các nội dung khác (nếu có).
15h40 – 16h20	Phản thảo luận và biểu quyết nội dung tờ trình <ul style="list-style-type: none">Đại hội thảo luận;Đoàn Chủ tọa hướng dẫn biểu quyết;Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua tờ trình.
16h20 – 16h30	Ban kiểm phiếu làm việc: <ul style="list-style-type: none">Kiểm phiếu biểu quyết các nội dung tờ trìnhCông bố kết quả biểu quyết các nội dung tại Đại hội.
16h30 – 16h45	- Thư ký đọc và Đại hội biểu quyết thông qua dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường. - Chủ tọa tuyên bố bế mạc Đại hội.

(*) Chương trình và Tài liệu ĐHĐCĐ bất thường được Công ty đăng tải, cập nhật, điều chỉnh nội dung (nếu có) tại website: <https://l40.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-dn-cong-bo/> từ ngày 08/07/2025 và gửi bản in đến Quý Cổ đông khi tham dự Đại hội.

BAN TỔ CHỨC



Số: 0407/TTr-HĐQT/PHRL

Đà Nẵng, ngày 04 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ)

Kính gửi: Đại hội cổ đông bất thường

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- 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;
- Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số nội dung về chào bán, chào bán chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28/04/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40;
- Tình hình hoạt động kinh doanh và nhu cầu vốn của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (“Công ty”) ngày 28/4/2025 đã thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28/04/2025. Tuy nhiên, do tình hình thị trường biến động, Công ty điều chỉnh kế hoạch về vốn đầu tư, kế hoạch đầu tư dự án, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) công ty thực hiện rà soát nội dung phương án chào bán cổ phiếu và đã quyết định tạm dừng triển khai phát hành cổ phiếu.

- ❖ HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc Hủy phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28/04/2025.

- ❖ Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ sau:

Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ với nội dung sau:

I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN

- Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40**
- Địa chỉ: 201/58 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, TP Hồ chí Minh.
- Địa chỉ giao dịch: 41-43 đường Nguyễn Phước Lan, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Đà Nẵng.
- Điện thoại: (84-8)3899 0099 Fax: (84-8)3511 75334
- Vốn điều lệ: 108.000.000.000 đồng.
- Giấy chứng nhận đăng ký mã số doanh nghiệp số: 1800421390 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/04/2008, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 23/07/2025.
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - + *Xây dựng công trình kỹ thuật, dân dụng: công trình thủy lợi, thủy điện, trạm bơm, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, ...*
 - + *Xây dựng công trình kỹ thuật: công trình xử lý nước thải, chống sạt lở, khai thác nước ngầm, ...*
 - + *Sản xuất năng lượng sạch, năng lượng tái tạo.*
- Mã chứng khoán: L40
- Sàn giao dịch: HNX
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.800.000 cổ phiếu.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông

II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Mục đích chào bán cổ phiếu:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 chào bán cổ phiếu riêng lẻ huy động vốn để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin (Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin hiện đang là chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu Đô thị Ven sông Dương Hội tại khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam).

2. Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ:

- Tổ chức chào bán: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40
- Tên Cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40

- Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu chào bán: 15.000.000 cổ phiếu (bằng chữ: Mười lăm triệu cổ phiếu)
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 150.000.000.000 đồng (bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng).
- Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/ số cổ phiếu đang lưu hành): 138,89% (tính trên vốn điều lệ hiện tại của L40).
- Hình thức chào bán: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán: Giá chào bán cổ phiếu được xác định theo nguyên tắc:

+ Không thấp hơn giá trị sổ sách của cổ phiếu chào bán tính trên Báo cáo tài chính kỳ gần nhất của Công ty.

+ Không thấp hơn 70% trung bình giá đóng cửa 30 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu L40 trước ngày UBCKNN công bố thông tin về việc nhận đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.

- Giá chào bán: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định mức giá chào bán cổ phiếu cho các nhà đầu tư bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và nguyên tắc xác định giá chào bán cổ phiếu nêu trên, đảm bảo lợi ích cao nhất của Công ty cũng như cổ đông Công ty.
- Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.
- Số lượng nhà đầu tư chào bán: Dưới 100 nhà đầu tư. Hội đồng quản trị quyết định số lượng cụ thể Nhà đầu tư mua cổ phiếu, số lượng cổ phiếu chào bán cho mỗi nhà đầu tư.
- Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: đáp ứng tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Chứng khoán.

Nhà đầu tư đáp ứng một trong các tiêu chí sau:

- + Là Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan;
- + Là Công ty có vốn điều lệ đã góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch;
- + Là Người có chứng chỉ hành nghề chứng khoán;
- + Là cá nhân nắm giữ danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch có giá trị tối thiểu là 02 tỷ đồng theo xác nhận của công ty chứng khoán tại thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

- + Là cá nhân có thu nhập chịu thuế năm gần nhất tối thiểu là 01 tỷ đồng tính đến thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế hoặc chứng từ khấu trừ thuế của tổ chức, cá nhân chi trả.
- Miễn chào mua công khai đối với việc mua cổ phiếu của các nhà đầu tư (bảng chi tiết bên dưới) trong đợt phát hành riêng lẻ này.
- Danh sách Nhà đầu tư dự kiến mua cổ phiếu phát hành:

STT	Tên Nhà đầu tư	Số CCCD/ CMND	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu chào bán
1	HỒ TÂN THỊNH	049089006453 do Cục trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 23/5/2023	54 Trung Lương 2, Tổ 70, Hòa Xuân, Cẩm Lệ, Đà Nẵng	5.000.000
2	BÙI ĐỖ LINH	049097015374 do Cục trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 27/12/2021	Xã Duy Nghĩa, thành phố Đà Nẵng	5.000.000
3	TRẦN MINH HỘI	049089017448 do Cục trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 20/3/2023	Thôn An Lương, Duy Hải, Duy Xuyên, Quảng Nam	5.000.000
	Tổng cộng			15.000.000

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định số lượng Nhà đầu tư mua cổ phiếu, điều chỉnh, thay thế Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phiếu chào bán. Nhà đầu tư mua cổ phiếu chào bán thay thế phải đáp ứng tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trường hợp không có nhà đầu tư tiếp tục mua cổ phiếu chào bán, HĐQT Công ty quyết định số cổ phiếu chào bán căn cứ vào giá trị thực tế chào bán.

- Phương thức xử lý cổ phiếu không chào bán hết:
 - + Trong trường hợp nhà đầu tư đã đăng ký mua nhưng tại thời điểm thông báo nộp tiền mua cổ phiếu, nhà đầu tư không mua và/ hoặc không đăng ký mua hết số cổ phiếu đã đăng ký, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) ủy quyền cho HĐQT quyết định tiếp tục chào bán số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước khác đảm bảo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua. Giá cổ phiếu chào bán cho các Nhà đầu tư mua lại cổ phiếu theo quyết định của HĐQT bằng với giá cổ phiếu chào bán đã được Hội đồng quản trị xác định dựa trên nguyên tắc xác định giá thông qua tại Đại hội đồng cổ đông bất thường.
 - + Trong trường hợp hết thời hạn chào bán theo quy định hoặc một thời điểm khác do

Hội đồng quản trị xác định trước thời hạn này, các Nhà đầu tư không mua hết số lượng cổ phiếu mà Công ty đăng ký phát hành thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ trên tình hình phát hành thực tế, quyết định số lượng cổ phiếu phát hành thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm. Trường hợp số lượng cổ phiếu chào bán/ giá trị thu từ bán cổ phiếu không đạt được như phương án Đại hội thông qua, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định huy động từ các nguồn vốn khác (bao gồm nhưng không giới hạn các nguồn vốn thu từ hoạt động kinh doanh, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn vay từ cổ đông, các cá nhân, tổ chức khác) để bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán.

- Quy định về hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán (là ngày kết thúc việc thu tiền mua cổ phiếu của các Nhà đầu tư).
- Tỷ lệ pha loãng dự kiến: Trong đợt chào bán riêng lẻ cổ phiếu xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên một cổ phiếu (BVPS), pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của các cổ đông sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ.
- Thời gian thực hiện:
 - + Dự kiến thực hiện chào bán: trong năm 2025, việc chào bán cổ phiếu được thực hiện trong thời gian 90 ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản chấp thuận chào bán cổ phiếu của Công ty.
 - + ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm chào bán phù hợp. Thời gian và lộ trình chào bán cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định trên cơ sở các điều kiện phù hợp và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật.

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Căn cứ vào kết quả hoạt động của Công ty, định hướng đầu tư trong thời gian tới trong việc mở rộng quy mô hoạt động, phát triển và triển khai các dự án đầu tư, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của Công ty sẽ được sử dụng cho mục đích Đầu tư vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin (chủ đầu tư dự án Khu đô thị ven sông Dương Hội) với giá trị đầu tư mua cổ phần dự kiến không vượt quá 270 tỷ đồng.

Trường hợp giá trị thu được từ đợt chào bán cổ phiếu nhiều hơn số tiền dự kiến mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin nói trên, phần chênh lệch số tiền thu được từ đợt chào bán, Công ty sẽ bổ sung nguồn vốn lưu động đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh. Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ ít hơn số tiền dự kiến mua cổ phần nêu trên, Đại hội đồng cổ đông Công ty ủy quyền cho HĐQT quyết định dùng nguồn vốn huy động khác, tiền thu từ hoạt động kinh doanh của Công ty để bổ sung và/ hoặc quyết định điều chỉnh số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng hoặc đàm phán giảm giá cổ phần (nếu có).

Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

STT	Phương án sử dụng vốn	Dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán (đồng)	Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu
1	Đầu tư vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin.	Không vượt quá 270.000.000.000	Trong Quý IV/2025 và Quý I/2026
2	Bổ sung nguồn vốn lưu động (để thanh toán nợ vay ngân hàng, các khoản nợ đến hạn thanh toán của Công ty)	Phần chênh lệch trường hợp giá trị thu được từ đợt chào bán cổ phiếu nhiều hơn số tiền dự kiến mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin	Trong Quý IV/2025 và Quý I/2026

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4001190953 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng Phòng doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 08/10/2019, cấp thay đổi lần thứ 01 ngày 22/07/2025, vốn điều lệ 100 tỷ đồng) hiện đang là chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu Đô thị ven sông Dương Hội tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Dự án có tổng đầu tư: 202,588 tỷ đồng, quy mô dự án: 5,01 ha, được UBND tỉnh Quảng Nam quyết định giao chủ đầu tư theo quyết định số 333/QĐ-UBND ký ngày 24/01/2017, chấp thuận đầu tư dự án theo văn bản số 2206/UBND-KTN ký ngày 21/04/2020 và quyết định số 333/QĐ-UBND ký ngày 24/01/2017 về việc chuyển giao chủ đầu tư dự án Khu đô thị ven sông Dương Hội. Loại hình đất nền biệt thự với số lượng dự kiến 155 lô đất.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin, tỷ lệ mua sở hữu dự kiến tối đa 90% vốn điều lệ của Công ty Công Kin, giá chào mua dự kiến không vượt quá 35.000 đồng/ 01 cổ phần. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu (dự kiến không vượt quá 270 tỷ đồng) để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin. Hội đồng quản trị quyết định các thủ tục có liên quan để thực hiện việc đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị quyết định điều chỉnh và/hoặc thay đổi số tiền dự kiến sử dụng của phương án sử dụng vốn nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của Công ty và cổ đông. Hội đồng quản trị báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất những thay đổi liên quan đến nội dung phương án sử dụng vốn (nếu có).

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán: Không quy định.

- Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Trong trường hợp cổ phiếu không chào bán hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt như dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án bù đắp phần vốn thiếu hụt bao gồm và không giới hạn việc đàm phán, điều chỉnh tiến độ trả nợ cho các đối tác; Vay vốn tín dụng ngân hàng và/hoặc huy động nguồn vốn hợp pháp khác, sử dụng nguồn vốn thu được từ hoạt động kinh doanh để bổ sung vốn lưu động, trả nợ. Hội đồng quản trị quyết định việc trả nợ cho từng đối tác căn cứ vào nguồn vốn huy động được.

IV. ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT BỔ SUNG

Sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ, toàn bộ cổ phiếu chào bán tăng vốn sẽ được Đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và Đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX). Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty.

V. THAY ĐỔI ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Thực hiện thay đổi Đăng ký kinh doanh với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo quy mô vốn mới sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn.

Sửa đổi Điều lệ hoạt động Công ty liên quan đến điều khoản quy định về vốn điều lệ theo số vốn điều lệ thực tế chào bán.

VI. ỦY QUYỀN CỦA ĐHĐCĐ CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Thực hiện các thủ tục và công việc liên quan đến việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn theo quy định của pháp luật.
- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện phương án chào bán cổ phiếu.
- Quyết định mức giá chào bán cổ phiếu theo nguyên tắc xác định giá đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Thực hiện việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ và quyết định, thực hiện thủ tục chào bán cổ phiếu, điều chỉnh/bổ sung danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (bao gồm cả số cổ phiếu phân bổ cho từng nhà đầu tư) đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.
- Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình thực tế nếu xét thấy cần thiết và báo cáo ĐHĐCĐ trong kỳ họp gần nhất. Chủ động phân bổ hợp lý nguồn vốn thực tế thu được từ đợt chào bán vào các mục đích đã trình bày tại Phương án này hoặc các mục đích khác nhưng phải đảm bảo không được gây thiệt hại cho Công ty.
- Quyết định thực hiện tất cả các thủ tục liên quan để đảm bảo việc chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài, bao gồm nhưng không giới hạn việc thực hiện thủ tục khóa room Nhà đầu tư nước ngoài trước, trong và sau đợt chào bán cổ phiếu của Công ty.

- Xây dựng và giải trình hồ sơ chào bán gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu.
- Sửa đổi điều khoản quy định về vốn điều lệ tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo quy mô vốn điều lệ mới tăng thêm.
- Thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu phổ thông được chào bán theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Trong quá trình thực hiện phương án chào bán, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

Trên đây là nội dung của Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Website công ty (CBTT);
- TV HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đỗ Tấn Cường

Số: 0407.1/TTr-HĐQT

Đà Nẵng, ngày 04 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: thông qua Đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40**

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 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40;
- Nhu cầu đầu tư và định hướng hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (“Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua việc Đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin, cụ thể như sau:

1. Thông tin về Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin:

- Tên Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4001190953 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng Phòng doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 08/10/2019, cấp thay đổi lần thứ 01 ngày 22/07/2025
- Trụ sở: Tổ 12, khối phố Hà My Trung, phường Điện Bàn Đông, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ hiện tại: 100.000.000.000 đồng (bằng chữ: Một trăm tỷ đồng).
- Số cổ phần đang lưu hành hiện tại: 10.000.000 cổ phần.
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Tấn Vũ - Giám đốc Công ty.
- Hình thức Công ty: CTCP chưa đại chúng.



- Cơ cấu cổ đông Công ty:

STT	Cổ đông	SLCP sở hữu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Đỗ Tấn Vũ	4.500.000	45.000.000.000	45%
2	Hoàng Trọng Đức	4.500.000	45.000.000.000	45%
3	Nguyễn Văn Huy	1.000.000	10.000.000.000	10%
	Tổng cộng	10.000.000	100.000.000.000	100%

- Thông tin “Dự án Khu đô thị ven sông Dương Hội” do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin là chủ đầu tư:

- + Tên dự án: Dự án Khu đô thị ven sông Dương Hội.
- + Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin
- + Địa chỉ dự án: Khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- + Quy mô dự án: 50.105 m².
- + Loại hình: Đất nền biệt thự
- + Số lượng: 155 lô
- + Tổng Giá trị đầu tư dự án dự kiến: 202,58 tỷ đồng
- + Thông tin về pháp lý: Công văn số 2206/UBND-KTN ngày 21/04/2020 về việc chấp thuận đầu tư và Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chuyển giao chủ đầu tư dự án Khu đô thị ven sông Dương Hội.
- + Tiến độ triển khai thực hiện:

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN	Tổng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Chi phí BT-GPMB	100%	0%	100%					
Chi phí xây dựng HTKT	100%	0%	100%					
Chi phí xây dựng Nhà ở (77 căn)	100%	0%	30%	70%				
Chi phí quản lý dự án	100%	0%	100%					
Chi phí tư vấn giám sát dự án	100%	0%	100%					
Chi phí khác	100%	0%	100%					
Chi phí dự phòng	100%	0%	100%					
Chi phí nộp tiền SĐĐ	100%	0%	100%					
Chi phí Sale, QL bán hàng (5%/DT)	100%	0%	10%	24%	30%	25%	11%	—
Chi phí lãi vay dự kiến								

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
--	------	------	------	------	------	------	------

TIỀN ĐỘ BÁN HÀNG	Tổng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
1. Đất ở								
- Tiến độ bá hàng	100%		10%	25%	30%	25%	10%	
- Giá bán			18tr/m2 - 25tr/m2					
2. Đất TMDV								
- Tiến độ bá hàng	0%		-	-	-	-	-	
- Giá bán			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

+ Kế hoạch hoàn thành, phân phối:

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
P&L	Tổng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
DOANH THU BÁN HÀNG	768.999	-	73.055	186.482	228.777	194.172	86.512	-
1. Đất ở	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Đất TMDV	-	-	-	-	-	-	-	-
Giá vốn (loại trừ hoàn GPMB)	380.419	-	36.140	92.252	113.175	96.056	42.797	-
Chi phí lãi vay TDH	29.520	-	-	14.963	9.248	4.298	1.013	-
Chi phí bán hàng, QL	38.450	-	3.653	9.324	11.439	9.709	4.326	-
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	320.609	-	33.262	69.944	94.916	84.110	38.377	-
Thuế TNDN	64.122	-	-	-	39.624	16.822	7.675	-
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	256.488	-	33.262	69.944	55.292	67.288	30.702	-

+ Tính hiệu quả của dự án đầu tư:

HIỆU QUẢ DỰ ÁN	
NPV	\$87.772
IRR	25%
Thời gian hoàn vốn	3 năm 11 tháng
Lợi nhuận sau thuế dự án	256.488

- Thông tin về kết quả kinh doanh năm 2 năm gần nhất của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1	Tổng tài sản	45.483	50.076
2	Vốn điều lệ	20.000	20.000
3	Tổng doanh thu	-	-
4	Lợi nhuận trước thuế	- 64	- 223
5	Lợi nhuận sau thuế	- 64	- 223

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2023, 2024 Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin)

- Thông tin về Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Kế hoạch 2025
1	Tổng Doanh thu	-	76.900
2	Lợi nhuận trước thuế	- 223	7.690
3	Lợi nhuận sau thuế	- 223	7.690

(Nguồn: Kế hoạch Kinh doanh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin cung cấp)

2. Phương án đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin:

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin
- Tên cổ phần dự kiến mua: Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin
- Loại cổ phiếu: cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu của L40 tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin trước khi thực hiện mua cổ phần: 0%
- Số lượng cổ phần, tỷ lệ dự kiến mua sở hữu: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty thỏa thuận với các cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin và quyết định mua, tỷ lệ mua sở hữu dự kiến tối đa 90% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin.
- Giá mua cổ phần dự kiến: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định căn cứ trên giá trị thẩm định đầu tư, biên bản thẩm định cho vay tín dụng của các tổ chức tài chính, giá chào mua dự kiến không vượt quá 35.000 đồng/ 01 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau khi hoàn thành việc mua cổ phần dự kiến: 90% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin.
- Phương thức mua cổ phần: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin từ cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin.
- Bên chuyển nhượng cổ phần: cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty thỏa thuận và quyết định việc mua cổ phần từ cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin.

STT	Cổ đông	Số CCCD/ CMND	Địa chỉ
1	Đỗ Tấn Vũ	049084015927 do Cục	Thôn Thuận Trì, Xã Duy

		trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 31/7/2024	Nghĩa, thành phố Đà Nẵng
2	Hoàng Trọng Đức	049077006442 do Cục trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 27/06/2021	Tổ 17, An Bang, phường Hội An Tây, thành phố Đà Nẵng
3	Nguyễn Văn Huy	049083012114 do Cục trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 07/02/2024	Khối 2A, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng
	Tổng cộng		

- Nguồn vốn thực hiện: từ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của Công ty. Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ ít hơn số tiền dự kiến mua cổ phần nêu trên, Đại hội đồng cổ đông Công ty ủy quyền cho HĐQT quyết định dùng nguồn vốn huy động khác, tiền thu từ hoạt động kinh doanh của Công ty để bổ sung và/ hoặc quyết định điều chỉnh số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng hoặc đàm phán giảm giá mua cổ phần (nếu có).

Việc đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin nhằm thực hiện chủ trương đầu tư, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40, góp phần tăng quy mô, dự án mảng bất động sản theo định hướng chiến lược phát triển của Công ty.

Ngoài những nội dung đã ủy quyền cho HĐQT trong phương án nêu trên, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định các thủ tục thực hiện việc mua cổ phần phù hợp theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty, chỉ đạo Ban TGD và phòng ban liên quan thực hiện các nội dung công việc, ký hợp đồng và các tài liệu pháp lý khác có liên quan đến hoàn tất giao dịch mua cổ phần.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Website công ty (CBTT);
- TV HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đỗ Tấn Cường