

**BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025**

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN IDJ**

Mã số doanh nghiệp: **0108035417**

Địa chỉ trụ sở chính: Nhà số 04 lô D5, khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

A. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM

1. **Thời gian:** 09h30 ngày 11 tháng 12 năm 2025;
2. **Địa điểm:** Nhà số 04 lô D5, khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
3. **Lý do:** Họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 về việc giảm vốn điều lệ công ty, sửa điều lệ công ty và các vấn đề khác.

B. DIỄN BIẾN VÀ NỘI DUNG CUỘC HỌP

Người dẫn chương trình tuyên bố khai mạc Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty cổ phần đầu tư và quản lý bất động sản IDJ.

Ông Nguyễn Thanh Sơn – Thành viên Ban kiểm soát Công ty đọc báo cáo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu:

Công ty có tổng số **89 cổ đông**, nắm giữ **3.000.000 cổ phần**, tương ứng với **3.000.000 phiếu biểu quyết**.

Tại thời điểm khai mạc đại hội: có **4 cổ đông** trực tiếp và uỷ quyền tham dự đại hội, nắm giữ **2.735.280 cổ phần**, tương ứng với **2.735.280 phiếu biểu quyết**, chiếm **91,18%** tổng số phiếu biểu quyết có quyền dự họp.

Theo quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông có đủ điều kiện tiến hành họp theo quy định của pháp luật.

Đoàn Chủ tịch gồm:

- Ông Trần Trọng Hiếu – Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa cuộc họp
- Ông Hoàng Hà Phan – Thành viên HĐQT, Giám đốc
- Bà Trần Thị Huyền – Phó giám đốc

Thư ký Đại hội do Đoàn Chủ tịch chỉ định bao gồm:

- Ông Nguyễn Giang Sơn

Đoàn Chủ tịch giới thiệu Ban kiểm phiếu bao gồm:

- Ông Nguyễn Thanh Sơn – Trưởng ban
- Ông Trịnh Văn Đức – Thành viên

Đại hội thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch, Thư ký, Ban Kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa cuộc họp với tỷ lệ 100% bằng hình thức giơ tay biểu quyết.

Người dẫn chương trình hướng dẫn Đại hội biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025. Đại hội thông qua với tỷ lệ 100% bằng hình thức giơ tay biểu quyết.



Người dẫn chương trình đọc nội dung tờ trình Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị, bao gồm các nội dung sau:

Nội dung 1. Giảm vốn điều lệ công ty bằng hình thức hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông, theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 112 Luật doanh nghiệp 2020; được sửa đổi, bổ sung bởi Điểm a Khoản 17 Luật doanh nghiệp sửa đổi 2025

Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án giảm vốn điều lệ cụ thể như sau:

1.1. Thay đổi vốn điều lệ của công ty:

Vốn điều lệ đã đăng ký (bằng số, bằng chữ, VNĐ): **30.000.000.000 VNĐ** (Ba mươi tỷ Việt Nam đồng)

Vốn điều lệ sau khi thay đổi (bằng số, bằng chữ, VNĐ): **20.000.000.000 VNĐ** (Hai mươi tỷ Việt Nam đồng)

Hình thức giảm vốn: Công ty hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu cổ phần trong công ty; theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 112 Luật doanh nghiệp 2020; được sửa đổi, bổ sung bởi Điểm a Khoản 17 Luật doanh nghiệp sửa đổi 2025.

Công ty cam kết bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác sau khi giảm vốn, theo quy định tại Điều 44 Nghị định 168/2025/NĐ-CP.

Thông tin về cổ phần:

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

STT	Loại cổ phần	Số lượng	Giá trị (bằng số, VNĐ)	Tỷ lệ so với vốn điều lệ (%)
1	Cổ phần phổ thông	2.000.000	20.000.000.000 VNĐ	100%
2	Cổ phần ưu đãi biểu quyết			
3	Cổ phần ưu đãi cổ tức			
4	Cổ phần ưu đãi hoàn lại			
5	Các cổ phần ưu đãi khác			
Tổng số		2.000.000	20.000.000.000 VNĐ	100%

1.2. Điều chỉnh cơ cấu vốn góp của các cổ đông công ty sau khi đã hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông

Điều chỉnh cơ cấu vốn góp của các cổ đông công ty cụ thể như sau:

- Giữ nguyên tỷ lệ vốn góp của các cổ đông trong công ty
- Giữ lại một số lượng cổ phần của các cổ đông theo tỷ lệ giữ lại là **2:3** (cổ đông sở hữu 3 cổ phần sẽ giữ lại 2 cổ phần).
- Tổng số cổ phần giữ lại: **2.000.000 cổ phần** (Hai triệu cổ phần)
- Phương án xử lý phần lẻ cổ phần:
 - Với phần lẻ cổ phần có giá trị nhỏ hơn 0,5 cổ phần: thực hiện làm tròn xuống
 - Với phần lẻ cổ phần có giá trị lớn hơn 0,5 cổ phần: thực hiện làm tròn lên

Thông tin về cổ phần:

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

STT	Loại cổ phần	Số lượng	Giá trị (bằng số, VNĐ)	Tỷ lệ so với vốn điều lệ
-----	--------------	----------	------------------------	--------------------------

				(%)
1	Cổ phần phổ thông	2.000.000	20.000.000.000 VNĐ	100%
2	Cổ phần ưu đãi biểu quyết			
3	Cổ phần ưu đãi cổ tức			
4	Cổ phần ưu đãi hoàn lại			
5	Các cổ phần ưu đãi khác			
Tổng số		2.000.000	20.000.000.000 VNĐ	100%

1.3. Phương án thu hồi cổ phần và hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông

- Công ty sẽ thu hồi một lượng cổ phần của từng cổ đông theo tỷ lệ thu hồi là **1:3** (cổ đông sở hữu 3 cổ phần bị thu hồi 1 cổ phần)
- Tổng số cổ phần thu hồi: **1.000.000 cổ phần** (Một triệu cổ phần)
- Phương án xử lý phần lẻ cổ phần:
 - Với phần lẻ cổ phần có giá trị nhỏ hơn 0,5 cổ phần: thực hiện làm tròn xuống
 - Với phần lẻ cổ phần có giá trị lớn hơn 0,5 cổ phần: thực hiện làm tròn lên
- Công ty sẽ hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông bằng tiền tương ứng với số cổ phần thu hồi của từng cổ đông, cụ thể như sau:

$$\text{Số tiền nhận lại} = \text{Số lượng cổ phần thu hồi} \times \text{Mệnh giá}$$

Ví dụ:

Một cổ đông sở hữu 1.000 cổ phần thì:

- Số cổ phần thu hồi là: $1.000 \times 1:3 = 333,33...$, làm tròn thành: 333 (Ba trăm ba mươi ba cổ phần)
- Số tiền nhận lại là: $333 \times 10.000 = 3.330.000 \text{ VNĐ}$ (Ba triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng)
- Số cổ phần giữ lại là: $1.000 - 333 = 667$ (Sáu trăm sáu mươi bảy cổ phần)

Nội dung 2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền thực hiện và quyết định về lộ trình, tiến độ và các công việc khác liên quan đến việc hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông.

Nội dung 3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị tiến hành các thủ tục đăng ký nội dung thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị tiến hành các thủ tục đăng ký nội dung thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định sau khi hoàn thành việc hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông.

Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền bổ sung, sửa đổi các tài liệu liên quan theo đề nghị của Sở Tài chính hoặc cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan (nếu có).

Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị được ủy quyền/phân công lại cho người được ủy quyền hợp pháp thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký nội dung thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Nội dung 4. Sửa đổi Điều lệ công ty

Sửa lại một số điều của Điều lệ công ty để phù hợp với những nội dung đăng ký thay đổi như sau:

Sửa khoản 1, Điều 9 của Điều lệ công ty như sau:

1. Vốn điều lệ của Công ty là: **20.000.000.000 VNĐ** (Hai mươi tỷ đồng)

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 2.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

C. THẢO LUẬN TRONG CUỘC HỌP

Sau khi dành thời gian nghiên cứu các nội dung trong chương trình họp, các cổ đông có ý kiến như sau:

STT	Câu hỏi của cổ đông	Giải đáp của Đoàn chủ tịch
1	Công ty sẽ hoàn trả tiền tương ứng với số lượng cổ phần thu hồi theo giá nào?	Công ty sẽ hoàn trả tiền cho cổ đông theo mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần)
2	Hiện nay công ty còn bao nhiêu lô đất?	Hiện nay công ty còn 6 lô đất, tất cả đều ở Ninh Bình (Hà Nam cũ). Các bất động sản của công ty đều có pháp lý chắc chắn (đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).
3	Cổ đông mong muốn Ban lãnh đạo chia sẻ thêm về định hướng lâu dài của công ty trong tương lai	Công ty sẽ giữ lại vốn điều lệ 20 tỷ để tối ưu hoá hoạt động và cởi mở với các cơ hội trong tương lai như: - Cân nhắc các danh mục đầu tư hiện có một cách thận trọng và nhanh nhạy. Có thể thay đổi các danh mục đầu tư cho phù hợp với điều kiện thực tế. - Công ty đang nghiên cứu phương án xây dựng các bất động sản dòng tiền trên các lô đất hiện có. - Lắng nghe thị trường để có những cơ hội đầu tư phù hợp.

Kết thúc phần thảo luận, Chủ toạ Đại hội đề nghị bỏ phiếu thông qua các nội dung trong chương trình họp.

D. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG TRONG CUỘC HỌP

Ông Nguyễn Thanh Sơn – Thành viên Ban kiểm soát, báo cáo tỷ lệ người tham dự Đại hội tính đến thời điểm bỏ phiếu: có **04 cổ đông** trực tiếp và uỷ quyền tham gia biểu quyết, nắm giữ **2.735.280 cổ phần**, tương ứng với **2.735.280 phiếu biểu quyết** của cổ đông dự họp.

Như vậy, tại thời điểm bỏ phiếu biểu quyết thông qua các nội dung trong cuộc họp:

- Số cổ đông trực tiếp và uỷ quyền tham gia biểu quyết: **04 cổ đông**.
- Tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp: **2.735.280 phiếu biểu quyết**.

Các cổ đông đã biểu quyết thông qua các nội dung cuộc họp như sau:

Nội dung 1. Giảm vốn điều lệ công ty bằng hình thức hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông, theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 112 Luật doanh nghiệp 2020; được sửa đổi, bổ sung bởi Điểm a Khoản 17 Luật doanh nghiệp sửa đổi 2025

Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu

Tổng số phiếu tham gia biểu quyết là: 2.735.280 phiếu, trong đó:

- 2.735.280 phiếu Hợp lệ, tương đương 100,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không hợp lệ, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 2.735.280 phiếu Tán thành, tương đương 100,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không tán thành, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không có ý kiến, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

Nội dung 2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông

Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu

Tổng số phiếu tham gia biểu quyết là: 2.735.280 phiếu, trong đó:

- 2.735.280 phiếu Hợp lệ, tương đương 100,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không hợp lệ, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 2.735.280 phiếu Tán thành, tương đương 100,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không tán thành, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không có ý kiến, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

Nội dung 3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị tiến hành các thủ tục đăng ký nội dung thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định

Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu

Tổng số phiếu tham gia biểu quyết là: 2.735.280 phiếu, trong đó:

- 2.735.280 phiếu Hợp lệ, tương đương 100,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không hợp lệ, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 2.735.280 phiếu Tán thành, tương đương 100,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không tán thành, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không có ý kiến, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

Nội dung 4. Sửa đổi Điều lệ công ty

Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu

Tổng số phiếu tham gia biểu quyết là: 2.735.280 phiếu, trong đó:

- 2.735.280 phiếu Hợp lệ, tương đương 100,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không hợp lệ, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 2.735.280 phiếu Tán thành, tương đương 100,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không tán thành, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- 0 phiếu Không có ý kiến, tương đương 0,00% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

E. CÁC VẤN ĐỀ ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA VÀ TỶ LỆ PHIẾU BIỂU QUYẾT THÔNG QUA TƯƠNG ƯNG

Nội dung 1. Giảm vốn điều lệ công ty bằng hình thức hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông, theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 112 Luật doanh nghiệp 2020

Tỷ lệ biểu quyết Tán thành là 2.735.280/2.735.280 phiếu, đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông

Tỷ lệ biểu quyết Tán thành là 2.735.280/2.735.280 phiếu, đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị tiến hành các thủ tục đăng ký nội dung thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định

Tỷ lệ biểu quyết Tán thành là 2.735.280/2.735.280 phiếu, đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 4. Sửa đổi Điều lệ công ty

Tỷ lệ biểu quyết Tán thành là 2.735.280/2.735.280 phiếu, đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

F. VIỆC CHẤP THUẬN CỦA CÁC CỔ ĐÔNG CÔNG TY

Các cổ đông dự họp nhất trí thông qua 100% nội dung cuộc họp và giao cho Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức thực hiện các nội dung đã được thông qua tại biên bản này.

Cuộc họp kết thúc vào hồi 10h45 phút cùng ngày. Chủ tọa và Ban Thư ký cùng ký tên dưới đây.



TRẦN TRỌNG HIẾU

THƯ KÝ

NGUYỄN GIANG SƠN