CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CB LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 111 /TB-HĐQT-VHF	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
	Hà Nội, ngày 09 tháng 11 năm 2026

THÔNG BÁO MỜI HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà trân trọng kính mời Quý cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội Đồng cổ đông bất thường năm 2026, cụ thể như sau:

1. **Thời gian**: 8h30' Thứ Hai ngày 30 tháng 11 năm 2026.
2. **Địa điểm**: Hội trường Công ty CP Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà - Số 9a Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội.
3. **Thành phần tham dự**: Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và các cổ đông sở hữu chứng khoán VHF có tên trong danh sách cổ đông chốt tại ngày 04/11/2026 do Tổng công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.
4. **Nội dung chương trình Đại hội**: Chương trình chi tiết và tài liệu Đại hội được đăng tải trên trang website chính thức của Công ty tại địa chỉ http://www.vinhha.com.vn.

   Quý cổ đông truy cập và tham khảo các tài liệu trên theo đường link: http://vinhha.com.vn/index.php/vn/thong-tin-cho-co-dong/Giay-moi-hop-va-tai-lieu-hop-dai-hoi-co-dong-bat-thuong-nam-2026.
5. **Xác nhận tham dự Đại hội**: Để công tác tổ chức Đại hội được chu đáo kính đề nghị Quý cổ đông thực hiện thủ tục xác nhận trực tiếp tham dự Đại hội hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội (theo mẫu gửi kèm) và gửi về Công ty trước 16h00 ngày 27/11/2026 theo hình thức gửi thư chuyển phát, gửi trực tiếp,…tới địa chỉ sau:

   CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ
   Địa chỉ: số 9a Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội.
   Điện thoại: 0243 9871673/ 0243 9871309
   Email: congbothongtinvinhha@gmail.com
6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền khi đến tham dự họp Đại hội cần mang theo CCCD/hộ chiếu/Giấy ĐKKD. Trường hợp quý cổ đông ủy quyền cho người khác dự họp thay, đề nghị người được ủy quyền mang theo CCCD và giấy ủy quyền hợp lệ để xuất trình cho Ban tổ chức Đại hội.

Trân trọng thông báo và kính mời!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ

Lê Văn Thành

Nơi nhận
- *Các cổ đông;*
- *HĐQT; BKS;BGĐ;*
- *Đăng tải trên website Công ty;*
- *Lưu VT.*

Signature Not Verified
Ký bởi: NGUYỄN VĂN TOÀN
Ký ngày: 12/11/2026 14:35:45

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
VÀ CB LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ

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

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Thời gian	Nội dung
8h30 - 9h00	Đón tiếp và đăng ký cổ đông tham dự
9h00 - 9h15	Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông dự Đại hội Thông qua đoàn Chủ tịch, Ban kiểm phiếu và Thư ký đại hội Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội Thông qua Chương trình Đại hội
9h15 - 9h25	Tờ trình Thông qua chủ trương đề xuất nghiên cứu thực hiện dự án đầu tư và hình thức hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) dự án Nhà ở xã hội tại số 2 Nguyễn Bồ, xã Thanh Trì, Tp. Hà Nội.
9h25 - 9h35	Tờ trình Thông qua đề xuất nghiên cứu đầu tư, phương án đầu tư, hình thức hợp tác đầu tư Dự án "Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc" tại 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Tp. Hà Nội.
9h35 - 9h50	Tờ trình miễn nhiệm và bầu thay thế thành viên Hội đồng quản trị Tờ trình giới thiệu nhân sự bầu thay thế vào Hội đồng quản trị
9h50 -10h20	Thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung trình Đại hội và bỏ phiếu bầu cử.
10h20 -10h40	Nghỉ giải lao
10h40-10h50	Công bố kết quả kiểm phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031.
10h50-11h10	Thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội, Biên bản kiểm phiếu.
11h10-11h15	Chủ tọa kết luận và bế mạc Đại hội

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: .44./TTr-HĐQT/VHF	*Hà Nội, ngày 09. tháng 11 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Về việc: Thông qua chủ trương đề xuất nghiên cứu thực hiện dự án đầu tư và hình thức hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) dự án Nhà ở xã hội tại số 2 Nguyễn Bỗ, xã Thanh Trì, Tp. Hà Nội

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

I. CĂN CỨ LẬP TỜ TRÌNH

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, có hiệu lực từ ngày 01/3/2026; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung còn hiệu lực; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung còn hiệu lực; Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội, có hiệu lực từ ngày 01/7/2026; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung tại thời điểm thực hiện;
- Nghị quyết 201/2025/QH15 (hiệu lực 01/06/2025) ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Nghị định 192/2025/NĐ-CP (hiệu lực từ ngày 1/7/2025 đến hết ngày 31-5-2030) về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
- Nhu cầu phát triển nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội và định hướng khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai của Công ty, trên cơ sở tuân thủ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung; Thông tư 96/2020/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung và quy chế nội bộ áp dụng cho công ty đại chúng quy mô lớn.
- Quyết định số 1133/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 13/3/2026 về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2026-2030.
- Quy hoạch tổng thể Thủ Đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đã được UBND TP.Hà Nội phê duyệt theo Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 và được công bố ngày 29/6/2026.
- Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/VHF ngày 22/4/2026 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty cổ phần xây dựng và chế biến lương thực Vĩnh Hà.
- Điều lệ tổ chức và hoạt động, quy chế quản trị nội bộ, quy chế tài chính và các quy định nội bộ hiện hành của Công ty.

II. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU

Việc nghiên cứu đề xuất dự án nhằm cụ thể hóa định hướng chuyển đổi, khai thác khu đất theo phương án sử dụng đất khi sau khi cổ phần hóa; góp phần bổ sung quỹ nhà ở xã hội tại Hà Nội; đồng thời tạo nguồn thu và giá trị dài hạn cho Công ty. Đây mới là chủ trương nghiên cứu, chuẩn bị và đề xuất. Việc triển khai chỉ được thực hiện sau khi đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp luật và có quyết định/chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Mục tiêu quản trị là bảo đảm Công ty giữ vai trò chủ đạo, quyền kiểm soát thực chất và tỷ lệ lợi ích kinh tế; lựa chọn đối tác có năng lực trên cơ sở cạnh tranh, minh bạch, hiệu quả; tách bạch lợi ích của Công ty với lợi ích của cổ đông, người quản lý và bên có liên quan.

III. THÔNG TIN VÀ TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ DỰ ÁN, KHU ĐẤT

Nội dung	Thông tin sơ bộ
Địa điểm	Số 2 phố Nguyễn Bồ, xã Thanh Trì, Tp. Hà Nội.
Diện tích khu đất	Khoảng 6.095,4 m².
Hiện trạng pháp lý sử dụng đất	Công ty đang thuê đất của Nhà nước, trả tiền thuê đất hàng năm.
Nguồn gốc	Đất và tài sản trên đất có nguồn gốc từ doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa.
Định hướng sau khi cổ phần hóa	Phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa có định hướng chuyển đổi để thực hiện dự án.
Tên dự kiến	Dự án Nhà ở xã hội
Tình trạng chủ đầu tư	Công ty chưa được mặc nhiên coi là nhà đầu tư/chủ đầu tư. Công ty chỉ đề xuất được cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận theo cơ chế và trình tự pháp luật áp dụng.
Công ty	Là Công ty cổ phần xây dựng và chế biến lương thực Vĩnh Hà
B	Là Đối tác

Lưu ý: Quyền thuê đất trả tiền hàng năm, nguồn gốc đất cổ phần hóa và định hướng trong phương án sử dụng đất không tự động tạo quyền chuyển mục đích sử dụng đất, quyền thực hiện dự án nhà ở hoặc quyền được chỉ định/chấp thuận làm nhà đầu tư. Cần có văn bản phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền về đất đai, quy hoạch, nhà ở, đầu tư và nghĩa vụ tài chính.

IV. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CƠ CHẾ ĐỀ XUẤT NHÀ ĐẦU TƯ

Công ty Vĩnh Hà chủ trì lập hồ sơ nghiên cứu tiền khả thi, đề xuất dự án và làm việc với cơ quan có thẩm quyền để xác định quy hoạch, mục tiêu sử dụng đất, thủ

tục chuyển đổi/chuyển mục đích, cơ chế lựa chọn hoặc chấp thuận nhà đầu tư và các nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp pháp luật yêu cầu đấu giá, đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư hoặc một thủ tục cạnh tranh khác, Công ty phải tuân thủ thủ tục đó và chỉ tiếp tục triển khai khi đạt kết quả hợp pháp. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền không chấp thuận, Giám đốc công ty báo cáo lại HĐQT để quyết định phương án tiếp theo; không được tự động cam kết dự án hoặc chuyển giao quyền liên quan đến khu đất cho đối tác.

Cấu trúc dự kiến: Công ty và đối tác hợp tác kinh doanh bằng hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), không thành lập pháp nhân mới. Hợp đồng BCC chỉ có hiệu lực triển khai đầy đủ sau khi hoàn tất quy trình lựa chọn đối tác, phê duyệt nội bộ và đáp ứng các điều kiện tiên quyết pháp lý. Công ty trực tiếp làm chủ đầu tư/hoặc Công ty và Đối tác B cùng đồng làm chủ đầu tư và tổ chức thực hiện dự án nếu được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

V. PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH SƠ BỘ

Khoản mục	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ	Ghi chú
Tổng mức đầu tư dự kiến	1.036	100%	Sẽ cập nhật theo báo cáo nghiên cứu khả thi/thẩm định.
Vốn chủ sở hữu	207,2	20%	Cam kết góp vốn theo tiến độ và điều kiện pháp luật.
Phần góp vốn của công ty (tối đa)	105,7	51% vốn chủ sở hữu	Công ty duy trì quyền kiểm soát.
Phần góp vốn của đối tác B (tối thiểu)	101,5	49% vốn chủ sở hữu	Chỉ áp dụng với đối tác được lựa chọn hợp lệ.
Vốn vay/huy động hợp pháp	828,8	80%	Theo phương án tín dụng, điều kiện huy động và quy định về NOXH.

Các số liệu trên là giả định quản trị ban đầu, chưa phải tổng mức đầu tư được phê duyệt hoặc cam kết cấp vốn. Trước khi ký BCC và quyết định đầu tư, phải lập mô hình tài chính, dòng tiền, phương án giá bán/thuê/thuê mua, chi phí đất, thuế, lãi vay, dự phòng và phân tích độ nhạy; đồng thời xác nhận khả năng góp 105,7 tỷ đồng của công ty mà không ảnh hưởng an toàn tài chính.

VI. PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN VÀ HỢP TÁC ĐỐI TÁC THEO BCC

- Công ty tổ chức quy trình lựa chọn đối tác theo bộ tiêu chí được HĐQT phê duyệt, tối thiểu gồm: năng lực tài chính và chứng minh nguồn vốn; kinh nghiệm

phát triển dự án; khả năng thu xếp tín dụng; năng lực pháp lý, kỹ thuật, bán hàng và quản lý vận hành; đề xuất chia sẻ lợi ích, rủi ro; cam kết minh bạch; điều kiện bảo đảm thực hiện và cơ chế thoái lui.

- Đối tác được mời tham gia/cung cấp hồ sơ và đề xuất hợp tác. Tuy nhiên, Đối tác không mặc nhiên được coi là đã được lựa chọn. Việc lựa chọn chỉ hoàn tất sau khi đánh giá theo tiêu chí, thẩm định độc lập, xử lý xung đột lợi ích, hoàn thành thẩm quyền phê duyệt và ký kết hợp đồng hợp lệ.
- BCC dự kiến phải quy định rõ mục tiêu, phạm vi, thời hạn; điều kiện tiên quyết; tiến độ góp vốn; tài khoản dự án; nguyên tắc hạch toán và phân chia lợi ích; cơ chế quản trị; quyền kiểm tra, kiểm toán; giao dịch với bên liên quan; chế tài chậm góp vốn; bảo đảm thực hiện; giới hạn chuyển nhượng; chấm dứt, mua lại phần quyền lợi; giải quyết tranh chấp; và trách nhiệm khi dự án không được chấp thuận.

VII. GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN VÀ XUNG ĐỘT LỢI ÍCH (Nếu có)

- Yêu cầu các thành viên HĐQT, Ban điều hành, cổ đông và cá nhân liên quan kê khai đầy đủ lợi ích, quan hệ và người hưởng lợi liên quan đến đối tác, dự án và các đơn vị tư vấn/nhà thầu;
- Tổ chức tư vấn độc lập thẩm định pháp lý, năng lực tài chính, giá trị đóng góp, điều kiện BCC và tính công bằng của giao dịch; báo cáo thẩm định được cung cấp cho người có thẩm quyền biểu quyết;
- Xác định đúng thẩm quyền phê duyệt theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và quy chế nội bộ; trường hợp thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông thì trình Đại hội đồng cổ đông trước khi ký;
- Người có lợi ích liên quan không tham gia thảo luận, đánh giá, đàm phán hoặc biểu quyết đối với nội dung mà pháp luật, Điều lệ hoặc quy chế áp dụng yêu cầu loại trừ; việc không tham gia phải được ghi nhận trong biên bản;
- Công bố và lưu đầy đủ quy trình mời, chấm điểm, thương thảo, phê duyệt; bảo đảm điều kiện giao dịch không bất lợi hơn giao dịch độc lập tương đương và không chuyển dịch lợi ích khỏi công ty.

VIII. HIỆU QUẢ DỰ KIẾN VÀ RỦI RO TRỌNG YẾU

Hiệu quả dự kiến gồm: Khai thác khu đất phù hợp định hướng được duyệt; tạo nguồn cung nhà ở xã hội; tăng quy mô hoạt động và nguồn thu dài hạn; phát huy vai trò công ty trong quản trị dự án. Hiệu quả cụ thể chỉ được kết luận sau khi có quy hoạch, cơ chế đất đai, tổng mức đầu tư, giá bán/thuê và phương án vốn được thẩm định.

Rủi ro	Biểu hiện	Biện pháp kiểm soát
Pháp lý đất đai/cổ phần hóa	Không được chuyển mục đích hoặc phải sắp xếp, xử lý lại đất; phát sinh nghĩa vụ tài chính/thu hồi.	Rà soát hồ sơ gốc, xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền, không cam kết vô điều kiện.

Rủi ro	Biểu hiện	Biện pháp kiểm soát
Chấp thuận nhà đầu tư	Công ty không được chấp thuận hoặc phải tham gia thủ tục cạnh tranh.	Đặt điều kiện tiên quyết; có phương án dừng và báo cáo lại.
Tài chính/thị trường	Tăng tổng mức đầu tư, thiếu vốn, lãi suất tăng, tiêu thụ chậm.	Thẩm định độc lập, dự phòng, ngưỡng nợ, giải ngân theo mốc.
BCC và kiểm soát	Mâu thuẫn quyền quyết định, chậm góp vốn, chuyển dịch lợi ích.	Quyền phủ quyết, tài khoản kiểm soát, bảo đảm thực hiện, kiểm toán.
Xung đột lợi ích	Lựa chọn B thiếu khách quan hoặc điều kiện bất lợi cho Công ty.	Công bố lợi ích, loại trừ biểu quyết, thẩm định độc lập, quy trình cạnh tranh.
Tiến độ/quy hoạch	Chậm thủ tục, thay đổi chỉ tiêu, chi phí kéo dài.	Kế hoạch mốc, quyền chấm dứt, giới hạn chi phí chuẩn bị.

IX. CƠ CHẾ BẢO VỆ QUYỀN KIỂM SOÁT CỦA CÔNG TY

- Công ty giữ quyền lợi và quyền biểu quyết trong Ban điều phối BCC; Trưởng Ban điều phối do công ty đề cử;
- Các vấn đề trọng yếu chỉ được thông qua khi có phiếu thuận của công ty: Ngân sách và điều chỉnh tổng mức đầu tư; vay, bảo lãnh, thế chấp; lựa chọn nhà thầu chính; giao dịch bên liên quan; giá và chính sách bán/cho thuê; thay đổi thiết kế, tiến độ, tài khoản; chuyển nhượng quyền BCC; giải quyết tranh chấp; chấm dứt dự án;
- Công ty kiểm soát tài khoản dự án, hệ thống kế toán, con dấu/chữ ký dự án thuộc công ty (nếu phù hợp), quyền truy cập dữ liệu và quyền chỉ định/đồng chỉ định kiểm toán độc lập;
- Đối tác phải góp đủ, đúng hạn 101,5 tỷ đồng và cung cấp bảo đảm thực hiện; chậm góp vốn dẫn đến lãi/phạt, pha loãng quyền lợi, quyền mua lại hoặc chấm dứt theo thỏa thuận hợp pháp;
- Cấm chuyển nhượng, cầm cố phần quyền lợi BCC cho bên thứ ba khi chưa có chấp thuận của công ty; Công ty có quyền ưu tiên mua và quyền mua bắt buộc trong các trường hợp vi phạm, thay đổi kiểm soát hoặc xung đột lợi ích;
- Không dùng tài sản/quyền sử dụng đất/quyền dự án của công ty để bảo đảm nghĩa vụ riêng của đối tác; mọi bảo lãnh của công ty phải được phê duyệt đúng thẩm quyền và giới hạn.

X. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BIỂU QUYẾT

1. Thông qua chủ trương để Công ty nghiên cứu, lập và nộp hồ sơ đề xuất dự án nhà ở xã hội tại số 2 Nguyễn Bồ, xã Thanh Trì, Tp. Hà Nội với quy mô dự án sơ bộ và cơ cấu vốn dự kiến như tại mục (V) làm cơ sở lập phương án.
2. Thông qua phương án: Công ty đề xuất được xem xét chấp thuận làm chủ đầu tư hoặc Công ty và đối tác cùng đồng làm chủ đầu tư theo cơ chế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phù hợp với pháp luật hiện hành.
3. Thông qua chủ trương hợp tác bằng Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), không thành lập pháp nhân mới.
4. Thông qua cấu trúc tài chính định hướng: Vốn chủ sở hữu 207,2 tỷ đồng, trong đó Công ty hợp tác tối đa 51% tương đương 105,7 tỷ đồng và đối tác hợp tác tối thiểu 49% tương đương 101,5 tỷ đồng; vốn vay/huy động hợp pháp dự kiến 828,8 tỷ đồng.

Kính trình Đại Hội đồng cổ đông xem xét, thảo luận và biểu quyết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Lưu VT; Thư ký HĐQT, KH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ

Lê Văn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: .45../TTr-HĐQT/VHF	*Hà Nội, ngày .09. tháng 11 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Về việc: Thông qua đề xuất nghiên cứu đầu tư, phương án đầu tư, hình thức hợp tác đầu tư Dự án "Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc" tại 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Tp. Hà Nội

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

I. CĂN CỨ TRÌNH

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, có hiệu lực từ ngày 01/3/2026; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung còn hiệu lực; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung còn hiệu lực; Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội, có hiệu lực từ ngày 01/7/2026; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;
- Nghị quyết 171/2024/QH15 (hiệu lực 01/04/2025) và Nghị định 75/2025/NĐ-CP về thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung; Thông tư 96/2020/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung và quy chế nội bộ áp dụng cho công ty đại chúng quy mô lớn.
- Quy hoạch tổng thể Thủ Đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đã được UBND TP.Hà Nội phê duyệt theo Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 và được công bố ngày 29/6/2026.
- Hồ sơ đăng ký Dự án thí điểm theo Nghị Quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội (Đợt 2) đối với khu đất 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai tại Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Xây dựng thành phố Hà Nội.
- Quyết định số 1133/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 13/3/2026 về Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2026-2030.
- Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/VHF ngày 22/4/2026 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty cổ phần xây dựng và chế biến lương thực Vĩnh Hà.
- Điều lệ tổ chức và hoạt động, quy chế quản trị nội bộ, quy chế tài chính và các quy định nội bộ hiện hành của Công ty;

II. SỰ CẦN THIẾT VÀ HIỆN TRẠNG

Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến lương thực Vĩnh Hà (Công ty) đang quản lý, sử dụng khu đất tại 9A Vĩnh Tuy và 780 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội. Theo hồ sơ đã tập hợp, tổng diện tích khoảng 24.934 m²; trong đó khoảng 22.601 m² ngoài chỉ giới đường đỏ và khoảng 2.333 m² trong chỉ giới đường đỏ.

Hồ sơ năm 2025 của Công ty đã đăng ký nghiên cứu dự án theo Nghị quyết 171/2024/QH15 với tên "Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc", hình thức tự đầu tư và tổng mức đầu tư sơ bộ khoảng 3.160 tỷ đồng. Việc đăng ký không đồng nghĩa dự án đã được chấp thuận; dự án đã được Thành phố phê duyệt kế hoạch phát triển theo thí điểm giai đoạn 2026-2030 và còn phải hoàn thành các thủ tục về danh mục thí điểm, đầu tư, đất đai, quy hoạch, nhà ở, xây dựng và nghĩa vụ tài chính.

Việc ban hành chủ trương mới là cần thiết vì quy mô vốn, cơ cấu sản phẩm, cơ chế pháp luật và hình thức hợp tác đã thay đổi đáng kể so với nghị quyết năm 2010. Công ty cần một cơ sở quản trị mới để triển khai hồ sơ, lựa chọn đối tác, kiểm soát vốn và bảo toàn vị trí pháp lý đối với khu đất và dự án.

III. NỘI DUNG CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỀ NGHỊ

Hạng mục	Nội dung đề xuất
Tên dự án	Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc.
Địa điểm	9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Tp. Hà Nội.
Nhà đầu tư/chủ thể hồ sơ	Công ty tiếp tục đứng tên chủ đầu tư hoặc Công ty và đối tác đồng làm chủ đầu tư theo quyết định của cấp có thẩm quyền và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.
Mục tiêu	Phát triển tổ hợp nhà ở thương mại cao tầng, dịch vụ thương mại, văn phòng, tiện ích và sản phẩm khác theo quy hoạch được duyệt.
Diện tích nghiên cứu	Khoảng 24.934 m² theo hồ sơ; diện tích dự án/thương phẩm được xác định lại sau khi xử lý phần trong chỉ giới và đo đạc.
TMĐT sơ bộ	Khoảng 3.160 tỷ đồng; chưa phải TMĐT được duyệt và phải cập nhật theo quy hoạch, nghĩa vụ đất, nghĩa vụ NOXH và các thủ tục khác.
Tiến độ mục tiêu	Chuẩn bị đầu tư 24-30 tháng; xây dựng, kinh doanh và bàn giao theo phân kỳ khoảng 36-42 tháng tiếp theo.
Sản phẩm	Định hướng nhà ở thương mại tại dự án nếu đủ điều kiện; không mặc định được miễn nghĩa vụ NOXH.

IV. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ

1. Phương án phát triển đề nghị

- Công ty Vĩnh Hà trực tiếp đề xuất và đứng tên dự án trên cơ sở quyền sử dụng đất hiện có, ưu tiên cơ chế Nghị quyết 171/2024/QH15 nếu đáp ứng đầy đủ điều kiện.
- Tổ chức lập quy hoạch và tài chính theo phương án nhà ở thương mại tại dự án và chỉ sau khi có văn bản/quyết định xác định phương thức thực hiện nghĩa vụ NOXH.
- Không đưa 2.333 m² trong chỉ giới vào diện tích thương phẩm khi chưa có kết luận chính thức; dự phòng chi phí hạ tầng/bàn giao.
- Không chuyển quyền sử dụng đất, quyền dự án cho đối tác.

2. Cơ cấu nguồn vốn sơ bộ

Nguồn vốn	Giá trị tham chiếu	Cơ cấu
Vốn chủ sở hữu/vốn hợp tác	632 tỷ đồng	20% TMĐT; cập nhật theo luật và ngân hàng
Phần góp vốn tối thiểu của Công ty	189,6 tỷ đồng	30% quỹ vốn chủ sở hữu/vốn hợp tác
Phần góp vốn tối đa của đối tác	442,4 tỷ đồng	70% quỹ vốn chủ sở hữu/vốn hợp tác
Vốn vay và nguồn hợp pháp khác	2.528 tỷ đồng	80% TMĐT; giải ngân theo điều kiện tín dụng và quy định của pháp luật hiện hành.

Ghi chú: *Giá trị đóng góp của Công ty không tự động bao gồm "giá trị khu đất". Mọi tài sản, chi phí chuẩn bị đầu tư hoặc quyền lợi được ghi nhận là phần đóng góp của Công ty phải có hồ sơ pháp lý, định giá, chứng từ kế toán - thuế và phê duyệt đúng thẩm quyền.*

V. ĐỀ XUẤT HÌNH THỨC HỢP TÁC ĐẦU TƯ

Hình thức đề xuất: Công ty và đối tác hợp tác bằng Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) không thành lập pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn hợp tác và lợi ích kinh tế dự kiến: Công ty góp vốn hợp tác tối thiểu là 30% - Đối tác góp vốn hợp tác tối đa là 70%.

1. Lý do lựa chọn BCC

- Giữ Công ty vị trí pháp lý gắn với khu đất và hồ sơ dự án;
- Cho phép đối tác cung cấp vốn, năng lực phát triển, thu xếp tín dụng, quản lý thiết kế - thi công - bán hàng trong phạm vi được phân quyền.
- Phân chia kết quả đầu tư theo tỷ lệ thỏa thuận.

2. Cấu trúc ký kết

Giai đoạn	Văn kiện	Tính chất
Chuẩn bị nghiên cứu đầu tư	Thỏa thuận nguyên tắc BCC có điều kiện	Giới hạn ngân sách; không làm phát sinh quyền đất/chủ đầu tư cho đối tác; có quyền dừng nếu không đạt hồ sơ pháp lý.
Sau khi phê duyệt báo cáo đầu tư	Hợp đồng BCC chính thức	Quy định đầy đủ vốn, quyền quản trị, phân chia kết quả, tài khoản, thuế, tài sản, vi phạm, chấm dứt và tranh chấp.
Khi cần thiết	Phụ lục ngân sách, phân quyền, dịch vụ quản lý	Chỉ có hiệu lực sau phê duyệt đúng thẩm quyền; giao dịch liên quan phải theo giá thị trường.

3. Nguyên tắc quản trị BCC

- Thành lập Ban điều phối BCC gồm 05 thành viên: Công ty đề cử 02, Đối tác đề cử 03; Trưởng Ban điều phối do Công ty đề cử.
- Vấn đề bảo lưu phải có phiếu thuận của Vĩnh Hà: Đất, tư cách chủ đầu tư, nghĩa vụ NOXH, điều chỉnh TMĐT vượt 10%, vay/bảo đảm, chuyển nhượng dự án, bán sỉ, giao dịch bên liên quan, thay đổi tỷ lệ 30/70 và chấm dứt BCC.
- Tài khoản dự án đồng kiểm soát; ngân sách năm và từng tiến độ; kiểm toán độc lập; sổ kế toán/thuế theo cơ chế BCC và pháp luật áp dụng.
- Phân chia dòng tiền: Nghĩa vụ nhà nước → chi phí/vay → dự phòng/bảo hành → hoàn vốn hợp lệ → lợi nhuận còn lại Công ty hưởng tối thiểu 30%, Đối tác hưởng tối đa 70%.
- BCC không làm phát sinh quyền sử dụng đất hoặc tư cách chủ đầu tư cho đối tác; mọi thay đổi phải được cơ quan có thẩm quyền và cấp nội bộ có thẩm quyền chấp thuận.

VI. ĐIỀU KIỆN TIÊN QUYẾT VÀ RỦI RO TRỌNG YẾU

Vấn đề	Điều kiện/biện pháp kiểm soát
Cơ chế NQ171	Xác nhận dự án thuộc danh mục và đáp ứng điều kiện; không coi đăng ký năm 2025 là quyết định chấp thuận.
Nghĩa vụ NOXH	Chỉ chốt nhà ở thương mại tại chỗ khi có căn cứ chính thức về bố trí ngoài dự án, nghĩa vụ tài chính hoặc phương thức hợp pháp khác.
Đất thuê/cổ phần hóa	Hoàn tất thủ tục pháp lý, nghĩa vụ tài chính, sắp xếp nhà đất, tình trạng vi phạm/tranh chấp và phần chỉ giới.

Vấn đề	Điều kiện/biện pháp kiểm soát
Thẩm quyền nội bộ	Đối chiếu tổng tài sản theo BCTC gần nhất, Điều lệ và giao dịch liên quan; trình ĐHĐCĐ theo thẩm quyền.
Năng lực vốn	Công ty và Đối tác chứng minh nguồn tiền; không sử dụng vốn huy động trái điều kiện kinh doanh bất động sản.
Xung đột lợi ích (nếu có)	Kê khai người có liên quan; thành viên có lợi ích không biểu quyết khi luật/Điều lệ yêu cầu; thẩm định độc lập.
Hiệu quả	Chỉ ra quyết định đầu tư cuối cùng khi có báo cáo khả thi được phê duyệt, mô hình dòng tiền tháng, NPV, IRR, và kịch bản tiền sử dụng đất.

VII. KIẾN NGHỊ ĐHĐCĐ XEM XÉT, BIỂU QUYẾT

1. Thông qua chủ trương nghiên cứu, chuẩn bị thủ tục đầu tư Dự án "Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc" tại 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội.
2. Thông qua phương án Công ty trực tiếp làm chủ đầu tư hoặc Công ty và đối tác cùng đồng làm chủ đầu tư theo quyết định của cấp có thẩm quyền, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.
3. Thống nhất sơ bộ TMĐT đầu tư dự án khoảng 3.160 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu/vốn hợp tác tham chiếu 632 tỷ đồng làm hạn mức nghiên cứu dự án.
4. Thông qua chủ trương hình thức hợp tác đầu tư giữa Công ty với Đối tác bằng Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC); với cơ cấu vốn Công ty góp vốn hợp tác tối thiểu là 30% - đối tác góp vốn hợp tác tối đa là 70%.
5. Giao HĐQT phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền để tổ chức thực hiện các thủ tục có liên quan tiếp theo thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thảo luận và quyết nghị./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VT, Thư kí HĐQT, KH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ

Lê Văn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 46 /TTr-HĐQT-VHF	*Hà Nội, ngày 9 tháng 11 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Về việc: Miễn nhiệm và bầu thay thế thành viên HĐQT Công ty

Kính gửi : **Đại hội đồng cổ đông**
Công ty CP Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà

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;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà;

Căn cứ đơn từ nhiệm Chủ tịch - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty của ông Lê Văn Thành;

Căn cứ đơn từ nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị Công ty của bà Lưu Thị Tuyết Mai.

Trên cơ sở đơn xin từ nhiệm của ông Lê Văn Thành - Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2026-2031 và bà Lưu Thị Tuyết Mai - Thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2026-2031, căn cứ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua việc miễn nhiệm và bầu thay thế Thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031, cụ thể như sau:

1. Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031 đối với ông Lê Văn Thành và bà Lưu Thị Tuyết Mai.
2. Thông qua việc bầu thay thế 02 thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031 tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0100103... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ P. VĨNH TUY - TP. HÀ NỘI

Lê Văn Thành

Nơi nhận:
- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS công ty;
- Ban Giám đốc;
- Lưu VT, Thư ký HĐQT.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 02/NQ-ĐHĐCĐ/VHF	*Hà Nội, ngày tháng 11 năm 2026*

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ

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

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà;

Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 Công ty cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà ngày …/11/2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua việc miễn nhiệm và bầu thay thế thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031, cụ thể như sau:

1. Thông qua việc miễn nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031 đối với ông Lê Văn Thành và bà Lưu Thị Tuyết Mai;
2. Thông qua danh sách trúng cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty đối với ….
3. Danh sách Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031 như sau:
   + Ông Nguyễn Văn Toản;
   + Ông Nguyễn Anh Dũng;
   + Bà Đỗ Thị Hồng Thủy;
   + Bà ...;
   + Ông ....

Điều 2: Hội đồng quản trị có trách nhiệm thông báo nội dung Nghị quyết này đến cổ đông có quyền dự họp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc phiên họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Điều 3: Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua và có hiệu lực kể từ ngày .../11/2026. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc công ty chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Lưu VT, ĐHĐCĐ.

CHỦ TỌA

Lê Văn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ

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

Số: 03/NQ-ĐHĐCĐ/VHF

Hà Nội, ngày …… tháng …… năm 2026

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Về việc: Thông qua chủ trương đề xuất nghiên cứu thực hiện dự án đầu tư và hình thức hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) dự án Nhà ở xã hội tại số 2 Nguyễn Bồ, xã Thanh Trì, Tp. Hà Nội

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14; Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Luật Xây dựng và pháp luật về quy hoạch, đấu thầu, tín dụng, môi trường, phòng cháy chữa cháy cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn áp dụng;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung tại thời điểm thực hiện;
- Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 (hiệu lực 01/06/2025) ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Nghị định 192/2025/NĐ-CP (hiệu lực từ ngày 1/7/2025 đến hết ngày 31-5-2030) về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung; Thông tư 96/2020/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung và quy chế nội bộ áp dụng cho công ty đại chúng quy mô lớn.
- Căn cứ Quyết định số 1133/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 13/3/2026 về Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2026-2030.
- Căn cứ Quy hoạch tổng thể Thủ Đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đã được UBND TP. Hà Nội phê duyệt theo Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 và được công bố ngày 29/6/2026.
- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/VHF ngày 22/4/2026 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty cổ phần xây dựng và chế biến lương thực Vĩnh Hà.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động, quy chế quản trị nội bộ, quy chế tài chính và các quy định nội bộ hiện hành của Công ty;

- Căn cứ Tờ trình số…..2026/TTr-HĐQT/VHF ngày…./…../2026 của Hội đồng quản trị Công ty, về việc thông qua chủ trương đề xuất nghiên cứu thực hiện dự án đầu tư và hình thức hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) dự án Nhà ở xã hội tại số 2 Nguyễn Bồ, xã Thanh Trì, Tp. Hà Nội.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua chủ trương Công ty nghiên cứu, lập và nộp hồ sơ đề xuất dự án Nhà ở xã hội tại số 2 Nguyễn Bồ, xã Thanh Trì, Tp. Hà Nội với quy mô dự án sơ bộ và cơ cấu vốn dự kiến như mục (V) tại tờ trình số…. của HĐQT ngày …. tháng …. năm 2026 làm cơ sở lập phương án.

Điều 2. Thông qua phương án thực hiện: Công ty đề xuất được xem xét chấp thuận làm chủ đầu tư hoặc Công ty và đối tác cùng đồng làm chủ đầu tư theo cơ chế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phù hợp với pháp luật hiện hành.

Điều 3. Thông qua hình thức hợp tác đầu tư: Công ty và đối tác thực hiện dự án bằng Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), không thành lập pháp nhân mới.

Điều 4. Thông qua cấu trúc tài chính định hướng: Vốn chủ sở hữu 207,2 tỷ đồng; trong đó Công ty hợp tác tối đa 51% tương đương 105,7 tỷ đồng và đối tác hợp tác tối thiểu 49% tương đương 101,5 tỷ đồng; vốn vay/huy động hợp pháp dự kiến 828,8 tỷ đồng.

Điều 5. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị ban hành các văn bản liên quan đến việc triển khai các bước thủ tục dự án Nhà ở xã hội tại số 2 Nguyễn Bồ, xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo đúng quy định của các cấp có thẩm quyền và phù hợp với pháp luật hiện hành.

Điều 6. Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua và có hiệu lực kể từ ngày …../…../2026. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc công ty chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như điều 6;
- Lưu: VT, ĐHĐCĐ.

CHỦ TỌA

Lê Văn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 04/NQ-ĐHĐCĐ/VHF	Hà Nội, ngày … tháng … năm 2026

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Về việc: Phê duyệt đề xuất nghiên cứu đầu tư, phương án đầu tư, hình thức hợp tác đầu tư Dự án "Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc" tại 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Tp. Hà Nội

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14; Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Luật Xây dựng và pháp luật về quy hoạch, đấu thầu, tín dụng, môi trường, phòng cháy chữa cháy cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn áp dụng;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung tại thời điểm thực hiện;
- Căn cứ Nghị quyết 171/2024/QH15 (hiệu lực 01/04/2025) và Nghị định 75/2025/NĐ-CP về thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung; Thông tư 96/2020/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung và quy chế nội bộ áp dụng cho công ty đại chúng quy mô lớn.
- Căn cứ Quyết định số 1133/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 13/3/2026 về Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2026-2030.
- Căn cứ Quy hoạch tổng thể Thủ Đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đã được UBND TP. Hà Nội phê duyệt theo Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 và được công bố ngày 29/6/2026.
- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/VHF ngày 22/4/2026 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty cổ phần xây dựng và chế biến lương thực Vĩnh Hà.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động, quy chế quản trị nội bộ, quy chế tài chính và các quy định nội bộ hiện hành của Công ty;

- Căn cứ Tờ trình số…..2026/TTr-HĐQT/VHF ngày…./…../2026 của Hội đồng quản trị công ty, về việc thông qua đề xuất nghiên cứu đầu tư, phương án đầu tư, hình thức hợp tác đầu tư Dự án "Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc" tại 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Tp. Hà Nội.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua chủ trương nghiên cứu, chuẩn bị thủ tục đầu tư Dự án "Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc" tại 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Thông qua phương án Công ty trực tiếp làm chủ đầu tư hoặc Công ty và đối tác cùng đồng làm chủ đầu tư theo quyết định của cấp có thẩm quyền, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chấp thuận sơ bộ TMĐT đầu tư dự án khoảng 3.160 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu/vốn hợp tác tham chiếu 632 tỷ đồng làm hạn mức nghiên cứu dự án.

Điều 4. Thông qua hình thức hợp tác đầu tư giữa Công ty với Đối tác bằng Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC); với cơ cấu vốn Công ty góp vốn hợp tác tối thiểu là 30% - đối tác góp vốn hợp tác tối đa là 70%.

Điều 5. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị ban hành các văn bản liên quan đến việc triển khai các bước thủ tục dự án "Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc" tại 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội theo đúng quy định của các cấp có thẩm quyền và phù hợp với pháp luật hiện hành.

Điều 6. Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua và có hiệu lực kể từ ngày …../…../2026. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc công ty chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như điều 6;
- Lưu: VT, ĐHĐCĐ.

CHỦ TỌA

Lê Văn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ

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

Hà Nội, ngày tháng 11 năm 2026

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Hôm nay, vào hồi … giờ ngày tháng 11 năm 2026, tại trụ sở chính của Công ty số 9A phố Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội. Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà đã làm việc theo triệu tập họp của Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT).

Chủ toạ phiên họp: Ông: **Lê Văn Thành** - Chủ tịch HĐQT.

Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí với đề nghị của Chủ toạ, cử:

1. Ban Thư ký cuộc họp gồm các ông/bà:

- Ông:
- Bà:

2. Các ông/bà:

Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự họp:

- Bà:
- Bà:

Ban kiểm phiếu Đại hội:

- Ông: **Trưởng ban**
- Bà: **Ủy viên**
- Bà: **Ủy viên**

I. BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG DỰ HỌP BÁO CÁO KẾT QUẢ KIỂM TRA:

1. Tổng số cổ đông đã được mời họp là: .. cổ đông - Tương ứng với tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết là: **21.500.000** cổ phần.

2. Tổng số cổ đông đã tới dự họp là: .. cổ đông - Tương ứng: .. cổ phiếu có quyền biểu quyết, chiếm **..%** tổng số cổ phần toàn Công ty.

3. Kết luận: Đại hội đồng cổ đông đủ điều kiện tiến hành phiên họp theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

(có Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông kèm theo)

II. THÔNG QUA CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG ÁN HỢP TÁC ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI SỐ 2 NGUYỄN BỒ, THANH TRÌ, HÀ NỘI

Ông … - Thừa uỷ quyền của HĐQT đọc tờ trình xin chủ trương đầu tư và phương án hợp tác đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại số 2 Nguyễn Bồ, Thanh Trì, Hà Nội, tại văn bản số: /TTr-HĐQT-VHF ngày /11/2026.

Sau khi thảo luận, ĐHĐCĐ quyết nghị:

1. Thông qua chủ trương để Công ty nghiên cứu, lập và nộp hồ sơ đề xuất dự án nhà ở xã hội tại số 2 Nguyễn Bồ, xã Thanh Trì, Tp. Hà Nội với quy mô dự án sơ bộ và cơ cấu vốn dự kiến như tại mục (V) làm cơ sở lập phương án.
2. Thông qua phương án: Công ty đề xuất được xem xét chấp thuận làm chủ đầu tư hoặc Công ty và đối tác cùng đồng làm chủ đầu tư theo cơ chế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phù hợp với pháp luật hiện hành.
3. Thông qua chủ trương hợp tác bằng Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), không thành lập pháp nhân mới.
4. Thông qua cấu trúc tài chính định hướng: Vốn chủ sở hữu 207,2 tỷ đồng, trong đó Công ty hợp tác tối đa 51% tương đương 105,7 tỷ đồng và đối tác hợp tác tối thiểu 49% tương đương 101,5 tỷ đồng; vốn vay/huy động hợp pháp dự kiến 828,8 tỷ đồng.

   5. Giao HĐQT phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền để tổ chức thực hiện các thủ tục có liên quan tiếp theo thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Kết quả biểu quyết:

- Số phiếu tán thành: **…** đạt tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 (không)

(Có biên bản kiểm phiếu kèm theo)

III. THÔNG QUA CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG ÁN HỢP TÁC ĐẦU TƯ DỰ ÁN TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO CẤP, DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI, VĂN PHÒNG LÀM VIỆC TẠI 9A VĨNH TUY – 780 MINH KHAI, PHƯỜNG VĨNH TUY, HÀ NỘI

Ông … - Thừa uỷ quyền của HĐQT đọc tờ trình xin chủ trương đầu tư và phương án hợp tác đầu tư Dự án Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc tại 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội, tại văn bản số: /TTr-HĐQT-VHF ngày 22/11/2026.

Sau khi thảo luận, ĐHĐCĐ quyết nghị:

1. Thông qua chủ trương nghiên cứu, chuẩn bị thủ tục đầu tư Dự án "Tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc" tại 9A Vĩnh Tuy - 780 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội.
2. Thông qua phương án Công ty trực tiếp làm chủ đầu tư hoặc Công ty và đối tác cùng đồng làm chủ đầu tư theo quyết định của cấp có thẩm quyền, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.
3. Thống nhất sơ bộ TMĐT đầu tư dự án khoảng 3.160 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu/vốn hợp tác tham chiếu 632 tỷ đồng làm hạn mức nghiên cứu dự án.
4. Thông qua chủ trương hình thức hợp tác đầu tư giữa Công ty với Đối tác bằng Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC); với cơ cấu vốn Công ty góp vốn hợp tác tối thiểu là 30% - đối tác góp vốn hợp tác tối đa là 70%.

5. Giao HĐQT phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền để tổ chức thực hiện các thủ tục có liên quan tiếp theo thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Kết quả biểu quyết:

- Số phiếu tán thành: ... đạt tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 (không)

(Có biên bản kiểm phiếu kèm theo)

IV. MIỄN NHIỆM THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2026-2031

Ông ... thay mặt HĐQT đọc toàn văn tờ trình của Hội đồng quản trị về việc đề nghị miễn nhiệm và bầu thay thế Thành viên Hội đồng quản trị Công ty; văn bản số: /TTr-HĐQT-VHF ngày /11/2026.

Sau khi thảo luận, ĐHĐCĐ quyết nghị:

Đồng ý miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031 đối với ông Lê Văn Thành và bà Lưu Thị Tuyết Mai.

Kết quả biểu quyết:

- Số phiếu tán thành: ... đạt tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 (không)

(Có biên bản kiểm phiếu kèm theo)

V. BẦU THAY THẾ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2026-2031

Ông ... thay mặt HĐQT đọc toàn văn tờ trình của Hội đồng quản trị về việc giới thiệu nhân sự bầu thay thế thành viên Hội đồng quản trị Công ty; văn bản số: /TTr-HĐQT-VHF ngày /11/2026.

Kết quả kiểm phiếu bầu cử:

Tt	Họ và tên	Chức vụ	Số phiếu bầu	Kết quả
1	...	Thành viên HĐQT		Trúng cử
2	...	Thành viên HĐQT		Trúng cử

(Có biên bản kiểm phiếu kèm theo)

VI. THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI

Bà ... - Thư ký Đại hội đọc toàn văn dự thảo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026. Văn bản số: 02/NQ-ĐHĐCĐ/VHF, 03/NQ-ĐHĐCĐ/VHF, 04/NQ-ĐHĐCĐ/VHF ngày /11/2026.

Sau khi thảo luận, ĐHĐCĐ quyết nghị:

Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn bản Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026. Văn bản số: 02/NQ-ĐHĐCĐ/VHF, 03/NQ-ĐHĐCĐ/VHF, 04/NQ-ĐHĐCĐ/VHF ngày /11/2026.

Nghị quyết số: 02/NQ-ĐHĐCĐ/VHF, 03/NQ-ĐHĐCĐ/VHF, 04/NQ-ĐHĐCĐ/VHF ngày /11/2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty có hiệu lực kể từ ngày /11/2026.

Kết quả biểu quyết:

- Số phiếu tán thành: ... đạt tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 (không)

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc công ty căn cứ các nội dung đã được thông qua tại cuộc họp này để tổ chức thực hiện.

Biên bản này đã được thư ký đọc trình ĐHĐCĐ và đã được ĐHĐCĐ thông qua bằng hình thức biểu quyết, 100% cổ đông dự họp tán thành. Không cổ đông nào có ý kiến gì khác.

Cuộc họp kết thúc vào hồi 11h30 phút, cùng ngày.

BAN THƯ KÝ	**CHỦ TỌA**
	Lê Văn Thành