



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
Địa chỉ: 243A Đê La Thành-Láng Thượng-Đống Đa-Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3.766.8976 Fax: (84-4) 3.766.8863

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

Số *12*./ICON4 - HĐQT

Hà nội, ngày 06 tháng 3 năm 2019

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua sửa đổi phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ năm 2019)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Luật Chứng khoán sửa đổi bổ sung số 62/2010/QH ngày 24/11/2010 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT Công ty lần thứ V năm 2019 ngày 06/3/2019.
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 năm 2019, một số nội dung cơ bản như sau:

- Vốn điều lệ hiện tại: 160.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần phát hành: 12.000.000 cổ phần.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 120.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 280.000.000.000 đồng.
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu.
- Hình thức phát hành: chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Năm 2019.

Chi tiết tại Phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng đính kèm.

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

Nơi nhận :

- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Ban điều hành Công ty;
- Các phòng ban, đơn vị trực thuộc.

T/M HĐQT CÔNG TY
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Sơn

NGUYỄN THANH SƠN

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4 NĂM 2019**
(Đính kèm Tờ trình số 13.../ICON4-HĐQT ngày 06/3/2019)

1. Căn cứ pháp lý cho việc phát hành cổ phiếu:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Luật Chứng khoán sửa đổi bổ sung số 62/2010/QH ngày 24/11/2010 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4;
- Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

2. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành

- Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
- Tên tiếng Anh: Investment and Construction Joint Stock Company No.4
- Tên viết tắt: ICON4
- Địa chỉ: 243A Đê La Thành – Phường Láng Thượng – Quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: (024) 3766 8976
- Fax: (024) 3766 8863
- Website: www.icon4.com.vn
- Vốn điều lệ: 160.000.000.000 đồng
- Mã chứng khoán: CC4 – Giao dịch trên sàn: UPCOM
- Ngành nghề kinh doanh:
 - ✓ Xây dựng nhà các loại
 - ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

3. Phương án phát hành:

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (ICON4) xây dựng và đề xuất phương án tăng vốn điều lệ thông qua phát hành thêm cổ phiếu như sau:

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 160.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần đang lưu hành trước khi phát hành: 16.000.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: 12.000.000 cổ phần
- Loại cổ phần phát hành: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Hình thức phát hành: Chào bán cổ phiếu ra công chúng
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu



- Tỷ lệ thực hiện quyền: 4:3 (01 cổ phần tương ứng với 01 quyền, 4 quyền được mua 03 cổ phần mới)
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Nguyên tắc xác định giá phát hành:
 - ✓ Giá trị sổ sách: Ước tính tại thời điểm 31/12/2018, vốn chủ sở hữu của ICON4 là 227.888.000.000 đồng,

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành} - \text{Số lượng Cổ phiếu quỹ}} \\ &= \frac{227.888.000.000}{16.000.000 - 0} = 14.243 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

- ✓ Giá trên thị trường của cổ phiếu CC4 tại thời điểm cuối ngày trước ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm là: 10.500 đồng/cổ phần
- ✓ Giá pha loãng của cổ phiếu CC4:

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} \text{Ppl} &= \frac{\text{Pt} + \text{Pr1} * \text{I1}}{1 + \text{I1}} \\ &= \frac{10.500 + [10.000 * 75\%]}{1 + 75\%} = 10.286 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Trong đó:

- Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- Pt: 10.500 đồng/cổ phần (Giá thị trường giả định của cổ phiếu tại ngày phát hành);
- Pr1: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu);
- I1: 75% (Tỷ lệ tăng vốn đối với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ tăng vốn này được tính = 12.000.000 cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu/16.000.000 cổ phần đang lưu hành).

Đợt phát hành cổ phiếu của ICON4 được chào bán cho cổ đông hiện hữu. Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào biến động của thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn của ICON4 và giá trị sổ sách của cổ phiếu ICON4 được tính toán, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đợt phát hành thêm này là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của đợt phát hành này, bao gồm nhưng không hạn chế ở việc bán thỏa thuận hoặc bán qua đấu giá.

- Nguyên tắc làm tròn: Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi cổ đông thực hiện quyền, để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng chào bán, số lượng cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
- Xử lý số cổ phần còn lại chưa phân phối hết:
 - **Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết bao gồm:**
 - + Số cổ phần lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn khi phân phối cho cổ đông hiện hữu;
 - + Số cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần (*nghĩa là sau thời hạn chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền của cổ đông hiện hữu*);
 - + Số cổ phần chênh lệch phát sinh giữa tổng số lượng cổ phiếu đã xin phép phát hành (12 triệu cổ phần) và tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành với tỷ lệ thực hiện quyền 4:3
 - **Kết thúc thời hạn chuyển nhượng quyền mua và thời hạn nộp tiền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu**, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định Phương án xử lý số cổ phần còn lại chưa phân phối hết này, đảm bảo đợt chào bán tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông; bao gồm nhưng không hạn chế ở việc phân phối lại cho các đối tượng khác với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần; (bao gồm cả việc phân phối lại cho cổ đông hiện hữu nhưng giá không thấp hơn 10.000 đồng/ cổ phần) hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện việc bảo lãnh phát hành một phần hoặc toàn bộ số cổ phần từ chối mua với giá cổ phần nhận bảo lãnh là 10.000 đồng/cổ phần.
- Điều kiện chuyển nhượng của cổ phần phát hành thêm:
 - Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được thực hiện quyền mua là cổ phần phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - Số lượng cổ phần lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của Hội đồng quản trị được tự do chuyển nhượng;
 - Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua và số lượng cổ phần chênh lệch phát sinh giữa tổng số lượng cổ phiếu đã xin phép phát hành (12 triệu cổ phần) và tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành với tỷ lệ thực hiện quyền 4:3 nêu trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành (nếu có) được tự do chuyển nhượng.
- Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:
 - Tuân thủ quy định tại điều 189 Luật Doanh nghiệp 2014: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần công ty mẹ, các công ty con của cùng một công ty mẹ không được cùng nhau góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo nhau.”
 - Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ quy định tại Điều 4 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP.
- HĐQT được toàn quyền quyết định về điều kiện và đối tượng chào bán Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần; và số lượng cổ phần chưa phát hành hết (sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu) so với tổng số lượng cổ phần đăng ký phát hành mà không cần phải xin ý kiến ĐHĐCĐ và không cần phải thực hiện chào mua công khai kể cả trong các trường hợp sau:

- Chào bán cho các tổ chức, cá nhân dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng chào bán vượt mức sở hữu được quy định tại Khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán.
- Chào bán dẫn đến tỷ lệ sở hữu cổ phần của một tổ chức hoặc một cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan tăng từ 10% trở lên vốn điều lệ của tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc nhiều đợt chào bán trong 12 tháng gần nhất.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Ủy quyền cho HĐQT quyết định sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép
- Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu

Do số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên nên các rủi ro về pha loãng có thể xảy ra như (i) pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS), (ii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu.

Sau khi hoàn tất đợt phát hành ra công chúng, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty dự kiến tăng lên tương ứng như sau:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 16.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 12.000.000 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau phát hành: 28.000.000 cổ phiếu

(i) Pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần:

- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) năm 2018:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi/(lỗ) chia cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X * (12 - T) + Y * T}{12}$$

X: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành thêm

T: thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả định ngày hoàn tất đợt phát hành của Công ty là 30/6/2019. Khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{16.000.000 * 6 + 28.000.000 * 6}{12} = 22.000.000 \text{ cổ phần}$$

Giả định lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty là 5.800.000.000 đồng, khi đó:

$$\text{EPS năm 2019 trước khi pha loãng} = \frac{5.800.000.000}{16.000.000} = 362,5 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

$$\text{EPS năm 2019 sau khi pha loãng} = \frac{5.800.000.000}{22.000.000} = 263,6 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Với 2 giả định gồm: (i) đợt chào bán hoàn tất vào ngày 30/6/2019 và (ii) lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty đạt 5.800.000.000 đồng, thì sau khi phát hành, EPS năm 2019 sau khi phát hành sẽ giảm 27,28% so với trước khi phát hành thêm cổ phiếu.

(ii) Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu

Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên sau khi hoàn tất đợt phát hành, nên tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ giảm trong trường hợp cổ đông không thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.

- Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến của đợt phát hành:
Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến là 80%.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 280.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần sau khi phát hành: 28.000.000 cổ phần
- Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ:
 - Tổng số vốn dự kiến thu được từ việc chào bán cổ phiếu: 120.000.000.000 đồng
 - Phương án sử dụng vốn: Đầu tư vào dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu
 - Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán
 - Số vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 120.000.000.000 đồng
 - Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 120.000.000.000 đồng

Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
Đền bù giải phóng mặt bằng và Nộp tiền sử dụng đất	120.000.000.000
Tổng cộng	120.000.000.000

Số tiền tối thiểu cần thu được đối với dự án và phương án xử lý trong trường hợp không chào bán đủ số tiền tối thiểu:

Căn cứ vào tình hình thị trường, HĐQT thông qua tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu vốn điều lệ để sử dụng vốn đối với dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu” như sau:

Mục đích	Số tiền dự kiến huy động được từ đợt phát hành này (đồng)	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu	Số tiền tối thiểu cần huy động được từ đợt chào bán này (đồng)
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu	120.000.000.000	80%	96.000.000.000

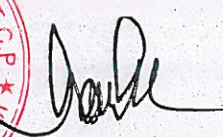
Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thấp hơn Số tiền tối thiểu cần huy động từ đợt chào bán, để đảm bảo việc thực hiện dự án, Công ty sẽ có phương án huy động vốn phù hợp với quy định của pháp luật. Ủy quyền cho HĐQT thực hiện phương án huy động vốn theo quy định của Pháp luật để đảm bảo đủ nguồn vốn triển khai dự án theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước.

Ủy quyền cho HĐQT lập và phê duyệt phương án sử dụng vốn chi tiết cho từng mục đích nói trên.

- ĐHCĐ thông qua việc đăng ký lưu ký bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- Ủy quyền cho HĐQT:
 - Lựa chọn thời điểm phát hành phù hợp;
 - Chủ động xây dựng, giải trình hồ sơ xin phép phát hành gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đồng thời chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của UBCKNN và các cơ quan chức năng có thẩm quyền;
 - Xây dựng và thông qua Phương án sử dụng vốn chi tiết cho các mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành.
 - Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo ĐHCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
 - Sau khi hoàn thành toàn bộ các công việc phát hành, ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và thay đổi đăng ký kinh doanh liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi hoàn tất đợt phát hành.
 - Thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.
 - Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc liên quan đến đợt phát hành tăng vốn điều lệ này theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH




NGUYỄN THANH SƠN