

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A**

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

Số: 49 /2022/IPA
V/v: Công bố thông tin

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
 - Mã chứng khoán: IPA
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội
 - Điện thoại: 024.39.410.510 fax: 024.39724600
 - Email: congbothongtinIPA@ipa.com.vn website: <http://www.ipa.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố:
 - Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (“Công ty IPA”) đã ban hành Nghị quyết số 48/2022/NQ-HĐQT ngày 28/3/2022 về việc quy định cụ thể và bổ sung/sửa đổi các nội dung về chào bán cổ phiếu ra công chúng và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (*Chi tiết trong tài liệu đính kèm*).
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/3/2022 tại đường dẫn: <http://www.ipa.com.vn/>

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

- Tài liệu đính kèm:
Nghị quyết HĐQT.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

NGHỊ QUYẾT

Về việc quy định cụ thể và bổ sung/sửa đổi các nội dung về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư I.P.A;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 06/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/01/2022 của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư I.P.A;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2022/NQ-HĐQT ngày 14/01/2022 về việc triển khai thực hiện việc chào bán cổ phiếu ra công chúng và phát hành cổ tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư I.P.A.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua việc quy định cụ thể và bổ sung/sửa đổi các nội dung trong phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu nêu tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/2022/NQ-ĐHĐCĐ và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2022/NQ-HĐQT như sau:

1. Quy định cụ thể và bổ sung/sửa đổi các nội dung của Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng:

- Xử lý số cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua : Hội đồng quản trị tiếp tục phân phối số cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua trong đợt chào bán (cổ phiếu còn dư) cho các đối tượng khác (nhưng không bao gồm nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ) với giá chào bán tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phiếu.
Các điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư mua số cổ phiếu này không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu, hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
Việc xử lý cổ phiếu còn dư đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

- Chào mua công khai : Trường hợp cổ đông/nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền mua, nhận mua thêm cổ phiếu còn dư và các trường hợp khác (nếu có) dẫn đến phải chào mua công khai thì cổ đông/nhà đầu tư phải thực hiện theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và tại các văn bản pháp luật khác. (Nội dung này thay thế cho nội dung về Chào mua công khai tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2022/NQ-HĐQT ngày 14/01/2022).
- Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu còn dư từ chào bán : Có năng lực tài chính mạnh và/hoặc có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp với ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty và/hoặc có kinh nghiệm tư vấn, hỗ trợ Công ty trong các lĩnh vực mà công ty đang hoạt động; Không phải là nhà đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.
- Đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : Tỷ lệ sở hữu Nhà đầu tư nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là 0%. Do đó, Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam để không cho nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng và được phân phối cổ phiếu còn dư từ đợt chào bán. Phương án cụ thể như sau:
 - Cổ đông hiện hữu không được chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu, quyền nhận cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông/nhà đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ;
 - Cổ phiếu còn dư từ đợt chào bán sẽ không được phân phối lại cho cổ đông/nhà đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của cả đợt chào bán : 50% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.
- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu cho mục đích thực hiện dự án của Công ty : 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện Dự án của Công ty (tương đương với giá trị chào bán thành công tối thiểu để thực hiện Dự án của Công ty là 70 tỷ đồng).

2. Quy định chi tiết về Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng là: sẽ được phân bổ sử dụng cho các kế hoạch của Công ty, gồm:

1. Hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư mua cổ phần

STT	Danh mục đầu tư	Giá trị đầu tư (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn
-----	-----------------	-----------------------	---------------------

			(dự kiến)
1.	Góp vốn đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ.	910.000.000.000	Quý II/2022- Quý IV/2022
1.1	<i>Giá trị vốn góp tiếp theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh: 1.010.000.000.000 đồng</i>		
-	<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A góp lần đầu: 910.000.000.000 đồng</i>		
-	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ góp tiếp: 100.000.000.000 đồng</i>		
1.2	<i>Mục đích sử dụng vốn góp thêm của Hợp đồng Hợp tác kinh doanh: thực hiện giải phóng mặt bằng, chi trả chi phí đền bù đất của Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) tại Phường Hưng Phú và Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ</i>		
2.	Góp vốn đầu tư vào Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	141.000.000.000	Quý II/2022- Quý III/2022
2.1.	<i>Giá trị vốn góp tiếp theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh: 161.000.000.000 đồng</i>		
-	<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A góp lần đầu: 141.000.000.000 đồng</i>		
-	<i>Công ty Cổ phần Ong Trung ương góp tiếp: 20.000.000.000 đồng</i>		
2.2.	<i>Mục đích sử dụng vốn góp thêm của Hợp đồng Hợp tác kinh doanh: Nộp tiền sử dụng đất/thuê đất trong 50 năm trả tiền một lần của mảnh đất tại địa chỉ số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội</i>		
3.	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học	100.000.000.000	Quý II/2022- Quý III/2022
3.1.	<i>Giá trị đầu tư vào Dự án: 100.000.000.000 đồng</i>		
3.2.	<i>Mục đích sử dụng vốn: thực hiện Giải phóng mặt bằng, chi trả chi phí đền bù đất của Dự án Hai bên đường Nguyễn Thái Học, Phường Thốt Nốt, Quận Thốt Nốt, TP Cần Thơ</i>		
4.	Đầu tư mua cổ phần CRE trong đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	220.000.000.000	Quý II/2022- Quý III/2022
4.1.	<i>Số lượng cổ phiếu sẽ mua theo quyền của cổ đông hiện hữu: 22.000.000 cổ phiếu</i>		
4.2.	<i>Giá mua cổ phiếu: 10.000 đồng/ cổ phiếu</i>		
	Tổng cộng	1.371.000.000.000	

2. Thanh toán các khoản nợ gốc/lãi trái phiếu và thanh toán các khoản nợ hiện hành của Công ty

STT	Danh mục nợ cần tất toán	Giá trị tất toán (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn
-----	--------------------------	-------------------------	---------------------

			(dự kiến)
1.	Trả gốc và lãi trái phiếu IPA202001	110.500.000.000	Quý II/2022
1.1	Gốc trái phiếu: 100.000.000.000 đồng		
1.2	Lãi trái phiếu: 10.500.000.000 đồng		
2.	Chuyển trả tiền gốc và lãi vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ theo Hợp đồng vay số 0304/2021/HĐVTS/IPA-NCT ngày 14/03/2021 và các phụ lục kèm theo	310.000.000.000	Quý III/2022
2.1.	Tiền gốc vay: 300.000.000.000 đồng		
2.2.	Tiền lãi vay: 10.000.000.000 đồng		
	Tổng cộng	420.500.000.000	

2.1. Nội dung sử dụng vốn chi tiết:

2.1.1 Nội dung sử dụng vốn chi tiết Góp vốn đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

- ❖ Hình thức hợp tác kinh doanh: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A cùng góp vốn hợp tác thực hiện đầu tư Dự án, cùng phân chia lợi nhuận, không thành lập pháp nhân mới.
- ❖ Giá trị góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh:

STT	Chi tiết phần vốn góp theo Hợp đồng	Giá trị (Đồng)	Tỷ lệ (%)
I.	BÊN A: CTCP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	148.142.612.457	14,0
1.	Chi phí mà Bên A đã đầu tư vào Dự án ¹	48.142.612.457	4,55
1.1	Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án	17.144.671.000	1,62
1.2	Các gói thầu tư vấn	15.825.481.306	1,50
1.3	Các chi phí khác	287.841.760	0,03
1.4	Chi phí quản lý Dự án	1.491.053.644	0,14
1.5	Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng cho Ban quản lý Dự án và phát triển quỹ đất quận Cái Răng	13.393.564.747	1,26
2.	Giá trị vốn sẽ góp tiếp theo cam kết tại Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	100.000.000.000	9,45
II.	BÊN B: CTCP Tập đoàn Đầu tư I.P.A	910.000.000.000	86,0
1.	Giá trị vốn sẽ góp lần đầu theo cam kết tại Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	910.000.000.000	86,0
	Tổng cộng	1.058.142.612.457	100,0

- ❖ Mục đích sử dụng vốn góp thêm của các Bên: thực hiện giải phóng mặt bằng, chi trả chi phí đền bù đất của Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) tại Phường Hưng Phú và Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ, với giá trị là: 1.010.000.000.000 đồng.
- ❖ Thông tin giới thiệu về Dự án:
 - Tổng mức đầu tư Dự án (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3327/QĐ-UBND ngày 14/12/2018): 2.655 tỷ đồng.
 - Tổng diện tích Dự án: 99,86 ha.

¹ Đã được trình bày đầy đủ tại Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ.
 - Thời gian bắt đầu thực hiện các thủ tục pháp lý của Dự án: Từ năm 2018.
 - Sản phẩm Dự án: Biệt thự, liền kề, nhà cao tầng, nhà ở xã hội, nhà tái định cư.
- ❖ Hồ sơ pháp lý của Dự án đã có để thực hiện giải phóng mặt bằng, đền bù đất:
- Quyết định Chủ trương Đầu tư số 3327/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Quận Cái Răng ban hành ngày 14/12/2018;
 - Nghị quyết số 40/NQ-HĐND phê duyệt danh mục các Dự án cần thu hồi đất trong năm 2020 do Hội đồng nhân dân TP Cần Thơ ban hành ngày 06/12/2019;
 - Quyết định số 1093/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường cho các hộ dân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) tại Phường Hưng Phú và Phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ do Ủy ban Nhân dân TP Cần Thơ ban hành ngày 01/06/2020;
 - Quyết định số 2063/QĐ-UBND phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) tại Phường Hưng Phú và Phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ do Ủy ban Nhân dân Quận Cái Răng ban hành ngày 10/06/2020;
 - Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ trực thuộc Công an TP Cần Thơ đã ban hành Văn bản số 367/PCSPCCC&CNCH về việc góp ý thiết kế cơ sở Phòng cháy chữa cháy do Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ trực thuộc Công an TP Cần Thơ ban hành ngày 25/08/2020;
 - Văn bản số 3140/PCCT-KHVT về việc thống nhất điểm đấu nối cấp nguồn cho các trạm biến áp thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ do Công ty Điện lực TP Cần Thơ ban hành ngày 17/11/2020;
 - Văn bản số 397/CTN thỏa thuận đấu nối cấp nước Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ do Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Cần Thơ ban hành ngày 07/10/2020;
 - Văn bản số 570/TC-QC về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình của Khu đô thị mới Nam Cần Thơ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ do Cục Tác chiến thuộc Bộ Tổng tham mưu ban hành ngày 22/10/2020;
 - Công văn số 07/HĐXD-QLDA về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ do Cục quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ xây dựng đã ban hành ngày 12/01/2021;
 - Quyết định số 4682/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) tại Phường Hưng Phú và Phường Phú Thứ, quận Cái Răng do Ủy ban Nhân dân Quận Cái Răng đã ban hành ngày 12/11/2020;
- ❖ Tiến độ thực hiện của Dự án tính đến thời điểm ký hợp đồng hợp tác kinh doanh: Chủ đầu tư đã thực hiện chi trả tiền bồi thường, thu hồi đất cho 02 hộ dân tại Dự án.
- ❖ Kế hoạch triển khai trong năm 2022: Dự kiến Chủ đầu tư sẽ hoàn tất giải phóng mặt bằng, đền bù đất cho phần diện tích đất là 87,5ha (tương đương 87,6% tổng diện tích đất của Dự án), với tổng chi phí dự kiến là: 1.268.415.653.572 đồng, trong

đó:

- sử dụng vốn góp thêm của các Bên theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh: 1.010.000.000.000 đồng;
 - sử dụng vốn tự có của Chủ đầu tư: 258.415.653.572 đồng.
- ❖ Mọi quan hệ giữa IPA và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ: IPA là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ sở hữu: 99,75%.

2.1.2 Góp vốn đầu tư vào Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Ong Trung Ương

- ❖ Hình thức hợp tác kinh doanh: Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A cùng góp vốn hợp tác thực hiện đầu tư Dự án, cùng phân chia lợi nhuận, không thành lập pháp nhân mới.
- ❖ Giá trị Hợp đồng hợp tác kinh doanh:

STT	Chi tiết phần vốn góp theo Hợp đồng	Giá trị (Đồng)	Tỷ lệ (%)
I.	BÊN A: CTCP Ong Trung Ương	351.095.168.000	71,35
1.	Chi phí mà Bên A đã đầu tư vào Dự án ²	2.887.168.000	0,59
1.1	Gói thầu: Lập hồ sơ đề xuất	473.000.000	0,10
1.2	Gói thầu: Đo đạc hiện trạng	28.199.000	0,01
1.3	Lập chi giới đường đỏ tỷ lệ 1/500	9.969.000	0,00
1.4	Gói thầu: Lập ý tưởng concept, tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 & phương án kiến trúc	2.376.000.000	0,48
2.	Giá trị lợi thế quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm Khu đất 5361,4m ² tại số 19 Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP Hà Nội ³	328.208.000.000	66,70
3.	Giá trị vốn sẽ góp tiếp theo cam kết tại Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	4,05
II.	BÊN B: CTCP Tập đoàn Đầu tư I.P.A	141.000.000.000	28,65
1.	Giá trị vốn sẽ góp lần đầu theo cam kết tại Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	141.000.000.000	28,65
	Tổng cộng	492.095.168.000	100,0

- ❖ Mục đích sử dụng vốn góp thêm của các Bên: Nộp tiền sử dụng đất/thuê đất trong 50 năm trả tiền một lần của mảnh đất tại địa chỉ số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội, đảm bảo tuân thủ các điều kiện pháp lý để triển khai các giai đoạn tiếp theo của Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong, với giá trị là 161.000.000.000 đồng.
- ❖ Tiến độ thực hiện của Dự án tính đến thời điểm ký hợp đồng hợp tác kinh doanh: Công ty đã gửi hồ sơ xin giao đất và xác định tiền sử dụng đất gửi các cơ quan quản lý TP Hà Nội.
- ❖ Kế hoạch triển khai trong năm 2022: Nộp tiền sử dụng đất/thuê đất trong 50 năm trả tiền một lần của mảnh đất tại địa chỉ số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ,

² CTCP Ong Trung Ương tại Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2021 do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện

³ Theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện

Quận Đống Đa, Hà Nội, đảm bảo tuân thủ các điều kiện pháp lý để triển khai các giai đoạn tiếp theo của Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong, chi phí dự kiến là: 295.805.603.870 đồng, trong đó:

- sử dụng vốn góp thêm của các Bên theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh: 161.000.000.000 đồng;
- sử dụng vốn tự có của Chủ đầu tư: 134.805.603.870 đồng.

❖ Thông tin giới thiệu về Dự án:

- Tổng mức đầu tư Dự án (theo Quyết định chủ trương đầu tư 2413/QĐ-UBND ngày 11/06/2020): 618 tỷ đồng.
- Tổng diện tích Dự án: 5.361,4 m².
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Ong Trung Ương.
- Thời gian bắt đầu thực hiện các thủ tục pháp lý của Dự án: Từ năm 2020.
- Sản phẩm Dự án: văn phòng làm việc, cho thuê, phòng trưng bày sản phẩm Ong.

❖ Hồ sơ pháp lý của Dự án đã có để thực hiện nộp tiền thuê đất:

- Quyết định số 2265/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần Ong Trung ương thuê khoảng 5.361,4 m² đất tại số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm trụ sở văn phòng làm việc và trung tâm nghiên cứu giới thiệu sản phẩm Ong do Ủy ban Nhân dân TP Hà Nội ban hành ngày 28/01/2013;
- Ủy ban nhân dân TP Hà Nội và Công ty Cổ phần Ong Trung ương ký kết Hợp đồng thuê đất số 114/HĐTĐ với diện tích đất thuê khoảng 5.361,4 m² đất tại số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội do Sở Tài nguyên Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 04/03/2014;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 123761 ngày 18/11/2016 do Sở Tài nguyên & Môi trường TP Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Ong Trung ương tại địa chỉ số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 2413/QĐ-UBND Ủy ban Nhân dân TP Hà Nội ban hành ngày 11/06/2020;
- Cục tác chiến Bộ Tổng tham mưu đã ban hành Công văn số 555/TC-QC về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong, tại số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội do Cục tác chiến Bộ Tổng tham mưu đã ban hành ngày 28/20/2021;
- Quyết định số 6006/QHKT-KHTH do Sở Quy hoạch-kiến trúc TP Hà Nội phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong, tại số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội ngày 30/12/2021;
- Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn TP Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 và Quyết định số 01/2021/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021.

❖ Mối quan hệ giữa IPA và Công ty Cổ phần Ong Trung Ương: Công ty Cổ phần Ong Trung Ương là công ty con của IPA. Tỷ lệ sở hữu của IPA tại Công ty Cổ

phần Ong Trung Ương bao gồm sở hữu trực tiếp 44,96% và sở hữu gián tiếp thông qua Công ty TNHH Bất động sản ANVIE.

2.1.3 Đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học

- ❖ Giá trị vốn bổ sung thêm vào Dự án: 100.000.000.000 đồng.
 - ❖ Mục đích bổ sung thêm vốn vào Dự án: thanh toán chi phí cho giai đoạn giải phóng mặt bằng và đền bù đất của dự án.
 - ❖ Tiến độ thực hiện của Dự án tính đến 31/12/2021: Công ty đã thực hiện đền bù phần mở mã cho 185 hộ dân tại khu đất để phát triển Dự án.
 - ❖ Kế hoạch triển khai Dự án trong năm 2022: Công ty sẽ hoàn tất giải phóng mặt bằng, đền bù đất cho toàn bộ diện tích đất là khoảng 22 ha, với chi phí là 458.736.621.200 đồng, trong đó:
 - sử dụng vốn huy động được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 100.000.000.000 đồng
 - sử dụng vốn sẵn có: 358.736.621.200 đồng.
 - ❖ Thông tin giới thiệu về Dự án:
 - Tổng mức đầu tư Dự án (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019): 621,1 tỷ đồng.
 - Tổng diện tích Dự án: 22 ha.
 - Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A.
 - Thời gian bắt đầu thực hiện các thủ tục pháp lý của Dự án: Từ năm 2019.
 - Sản phẩm Dự án: khu đô thị.
 - ❖ Hồ sơ pháp lý của Dự án đã có để thực hiện giải phóng mặt bằng, đền bù đất:
 - Quyết định Chủ trương Đầu tư số 1535/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân TP Cần Thơ đã ban hành ngày 25/06/2019;
 - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Cần Thơ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã ký thỏa thuận Ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án Đầu tư ngày 17/07/2019;
 - Quyết định số 794/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học tại Quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do Ủy ban Nhân dân Quận Thốt Nốt đã ban hành ngày 21/04/2020;
 - Quyết định số 1761/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học tại Quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do Ủy ban Nhân dân Quận Thốt Nốt đã ban hành ngày 09/10/2020;
 - Quyết định số 2207/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học tại Quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do Ủy ban Nhân dân Quận Thốt Nốt đã ban hành ngày 22/12/2020;
 - Công văn số 2666/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định (lần 2) thiết kế cơ sở Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học tại Quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do Sở Xây dựng TP Cần Thơ đã ban hành ngày 07/09/2021;
 - Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy cho Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học tại Quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH đã ban hành ngày 11/05/2021;
- ### **2.1.4 Đầu tư mua cổ phần CRE trong đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (CENLAND)**

- ❖ Tên cổ phiếu đầu tư: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (CENLAND)
- ❖ Mã cổ phiếu: CRE
- ❖ Số lượng cổ phiếu mua dự kiến: 22.000.000 cổ phiếu
- ❖ Giá mua: 10.000 đồng/cổ phiếu
- ❖ Giá trị đầu tư theo giá mua: 220.000.000.000 đồng
- ❖ Tỷ lệ sở hữu của IPA tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ trước khi tham gia đầu tư thêm: 10,91%
- ❖ Tỷ lệ sở hữu của IPA tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ sau khi đầu tư thêm (dự kiến): 10,91%, (do IPA mua thêm cổ phiếu CRE theo hình thức thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu nên tỷ lệ sở hữu sau thực hiện quyền có thể không thay đổi).

2.1.5 Thanh toán gốc, lãi Trái phiếu IPA202001

- ❖ Tên Trái phiếu phát hành: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
- ❖ Mệnh giá Trái phiếu: 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái Phiếu
- ❖ Mã Trái phiếu: IPA202001
- ❖ Loại hình Trái phiếu: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp
- ❖ Tổng giá trị Trái phiếu dự kiến phát hành: 100.000.000.000 (Một trăm tỷ) đồng
- ❖ Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ cho Nhà đầu tư chuyên nghiệp
- ❖ Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ
- ❖ Lãi suất Trái Phiếu: Cố định 10,5%/năm
- ❖ Kỳ hạn Trái Phiếu: 02 (Hai) năm kể từ Ngày Phát Hành
- ❖ Ngày Phát Hành: 15/04/2020
- ❖ Ngày Đáo Hạn: 15/04/2022
- ❖ Giá trị khoản gốc, lãi Trái phiếu cần thanh toán tại ngày 15/04/2022
 - + Gốc Trái phiếu: 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ) đồng
 - + Lãi Trái Phiếu (năm thứ 2): 10.500.000.000 (Mười tỷ năm trăm triệu) đồng

2.1.6 Thanh toán gốc, lãi của khoản vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Cần Thơ

- ❖ Thông tin về Công ty cho vay như sau:
 - + Tên công ty: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Nam Cần Thơ
 - + Địa chỉ: Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ
 - + Mã số doanh nghiệp: 1801608881
 - + Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tổng Giang Chức vụ: Tổng Giám đốc
- ❖ Mối quan hệ giữa IPA và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ: IPA là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ sở hữu: 99,75%.
- ❖ Giá trị khoản vay: 300.000.000.0000 đồng
- ❖ Tài sản đảm bảo của khoản vay: các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Công Ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A và tài sản hình thành từ các khoản vay của Hợp đồng vay tài sản
- ❖ Mục đích vay: bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của IPA
- ❖ Thời hạn vay:
 - + Thời hạn vay ban đầu (căn cứ theo Hợp đồng vay số 0304/2021/HĐVTS/IPA-NCT): từ ngày 13/04/2021 đến ngày 13/07/2021
 - + Thời hạn vay điều chỉnh (căn cứ theo Thỏa thuận gia hạn Hợp đồng vay số

0304/2021/HĐVTS/IPA-NCT- TT01): 12 tháng kể từ ngày 14/07/2021

- ❖ Lãi suất vay
 - + Lãi suất vay ban đầu: 3,3%/năm
 - + Lãi suất vay điều chỉnh: 3,5%/năm cho giai đoạn gia hạn vay
- ❖ Như vậy, đến ngày 14/07/2022, Công Ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A cần thanh toán khoản vay với giá trị:
 - + Gốc vay: 300.000.000.000 đồng
 - + Lãi vay: 10.500.000.000 đồng.

2.2. Thứ tự ưu tiên sử dụng vốn:

Ngay khi Công ty báo cáo kết quả chào bán thành công và được phép sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật, Hội đồng quản trị Công ty sẽ phân bổ số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán vào các mục đích sử dụng vốn theo các thứ tự ưu tiên như sau:

- Thứ tự ưu tiên thứ nhất : Đầu tư Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học
- Thứ tự ưu tiên thứ hai : Chuyển trả tiền gốc và lãi vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ
- Thứ tự ưu tiên thứ ba : Góp vốn đầu tư vào Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Ong Trung Ương
- Thứ tự ưu tiên thứ tư : Góp vốn đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (RIVERINE CANTHO CITY) thông qua Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ
- Thứ tự ưu tiên thứ năm : Đầu tư mua cổ phần CRE trong đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (CENLAND)
- Thứ tự ưu tiên thứ sáu : Trả gốc và lãi trái phiếu IPA202001

Nếu thời điểm kết thúc đợt chào bán diễn ra sau thời điểm mà IPA phải đầu tư/thanh toán các kế hoạch sử dụng vốn như trên, Hội đồng quản trị Công ty sẽ sử dụng vốn lưu động sẵn có của Công ty để thanh toán trước, sau đó Hội đồng quản trị sẽ sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán để bù đắp phần vốn đã tạm ứng trên.

2.3. Nguồn vốn đối ứng khác:

Tổng số vốn huy động từ đợt chào bán thêm cổ phiếu có thể ít hơn số tiền cần sử dụng theo phương án sử dụng vốn nên Hội đồng quản trị sẽ sử dụng các nguồn vốn hợp lệ khác của Công ty để bù đắp cho phần thiếu hụt này để đảm bảo các hoạt động đầu tư và trả nợ được thực hiện như đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.


Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị thực hiện việc ký ban hành các văn bản và quyết định các vấn đề cần thiết liên quan đến việc thực hiện phát hành cổ phiếu và chào bán cổ phiếu ra công chúng phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị, chủ động thông qua danh mục tài liệu liên quan đến hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan quản lý.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng

Giám đốc, các cá nhân và các bộ phận có liên liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



M.S.D.N: 0000000000
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ
I.P.A
HAI BÀ TRUNG HÀ NỘI

VŨ HIỀN



C.T.C.P
TU TƯ
TP. HÀ NỘI