

TỜ TRÌNH

Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty (Phương án phát hành đính kèm).
2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện sửa đổi, bổ sung các nội dung liên quan đến phương án phát hành khi có yêu cầu của cơ quan quản lý theo quy định.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 xem xét, thông qua.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS, Ban TGD;
- Lưu Công ty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Tuyên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Tầng 2-4, tòa nhà B, Khu ĐTM Kim Văn – Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội



PHƯƠNG ÁN

**PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
CÔNG TY**

HÀ NỘI, THÁNG 04/2022



CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO ĐỢT PHÁT HÀNH

Phương án phát hành cổ phiếu này được trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 vào ngày tháng 04 năm 2022. Phương án này được xây dựng căn cứ vào:

- 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 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và huỷ tư cách Công ty đại chúng;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2;
- Căn cứ chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh và nhu cầu vốn của Công ty cho các năm tiếp theo.

Nay xây dựng phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty như sau:

I. PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRẢ CỔ TỨC CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1. Phương án phát hành

- Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2
- Loại cổ phiếu phát hành	:	Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
- Hình thức phát hành:	:	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Số lượng phát hành:	:	7.200.000 (Bảy triệu hai trăm nghìn) cổ phiếu.
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:	:	72.000.000.000 (Bảy mươi hai tỷ) đồng.
- Tỷ lệ thực hiện:	:	18%. Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, Cổ đông sở hữu 100 (Một trăm) cổ phiếu cũ sẽ được nhận 18 (mười tám) cổ phiếu mới.
- Đối tượng nhận cổ tức bằng cổ phiếu:	:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
- Chuyển nhượng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu:	:	Người sở hữu quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được chuyển nhượng quyền.
- Điều kiện chuyển nhượng:	:	Cổ tức bằng cổ phiếu được tự do chuyển nhượng.

-	Nguồn phát hành:	:	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến thời điểm 31/12/2021 theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán
-	Phương án làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh:	:	Số cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, Phần lẻ cổ phần phát sinh sẽ được huỷ bỏ.

2. Niêm yết bổ sung và Lưu ký bổ sung

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty thực hiện lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung theo quy định.

3. Ủy quyền

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, cụ thể:

- Triển khai Phương án phát hành cổ phiếu:
 - Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép Ủy ban chứng khoán Nhà nước thực hiện việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu;
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
- Thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo kết quả thực tế của đợt phát hành.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện các công việc khác có liên quan.

II. PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHÀO BÁN CHO NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP

1. Phương án phát hành:

-	Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2
-	Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
-	Mệnh giá	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
-	Phương án phát hành	:	Chào bán riêng lẻ cổ phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
-	Số lượng cổ phiếu phát hành	:	30.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Ba mươi triệu cổ phiếu)
-	Tổng giá trị cổ phiếu phát hành tính trên mệnh giá	:	300.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng)

- Tiêu chí lựa chọn đối tượng phát hành	:	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, tổ chức trong nước có tiềm lực về tài chính vững mạnh, có thể hỗ trợ Công ty trong mảng xây dựng cốt lõi; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp.
- Đối tượng phát hành	:	Là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, số lượng là 08 nhà đầu tư theo danh sách đính kèm. (Danh sách nhà đầu tư chuyên nghiệp được lựa chọn mua cổ phiếu riêng lẻ đính kèm) Ủy quyền cho HĐQT thay đổi số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư và thay đổi nhà đầu tư chuyên nghiệp được lựa chọn mua cổ phiếu riêng lẻ nếu cần thiết và tùy tình hình thực tế. Nhà đầu tư chuyên nghiệp được lựa chọn thay thế (nếu có) phải đáp ứng tiêu chí trên.
- Giá phát hành	:	18.000 đồng/cổ phiếu
- Chuyển nhượng quyền mua	:	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được phân bổ quyền mua trong trường hợp này không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác
- Hạn chế chuyển nhượng	:	Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Trừ trường hợp chuyển nhượng giữa nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với nhau hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Thời gian dự kiến phát hành	:	Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn thời điểm phù hợp để thực hiện chào bán. Việc chào bán chỉ thực hiện sau khi được sự chấp thuận của Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- Phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết:	:	Trường hợp kết thúc đợt chào bán, số lượng cổ phiếu còn dư chưa phân phối hết, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá không thấp hơn 18.000 đồng /cổ phần. Trong trường hợp này Công ty sẽ tiến hành tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu đã phát hành thành công. Số lượng cổ phiếu không được Nhà đầu tư mua sẽ bị hủy bỏ.
- Đảm bảo tỷ lệ của nhà đầu tư nước ngoài	:	Đối tượng phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước nên việc phát hành đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Mục đích và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

a) Mục đích phát hành

Cơ cấu lại khoản nợ vay tại các tổ chức tín dụng để nâng cao năng lực tài chính và Đầu tư mua sở hữu bất động sản là 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 mặt sàn căn hộ tầng 24, 25, 26, 27, 28, 29 tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn để kinh doanh.

b) Phương án sử dụng vốn

Số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 540.000.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi tỷ đồng) sẽ được sử dụng cơ cấu lại các khoản nợ vay tại tổ chức tín dụng và đầu tư mua 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 mặt sàn các căn hộ tầng 24, 25, 26, 27, 28, 29 tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn với tổng diện tích là 8.547 m² (Diện tích thông thủy) để kinh doanh. Cụ thể:

Stt	Phương án sử dụng vốn dự kiến	Số vốn dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Cơ cấu lại các khoản vay tại Ngân hàng BIDV – Sở giao dịch I, khoản vay tại Agribank – Chi nhánh Hà Nội 2 và khoản vay tại Ngân hàng VPBank – Hội sở chính	260.000.000.000 VNĐ
2	Thanh toán 70% giá trị đầu tư mua bất động sản là 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 06 mặt sàn các căn hộ tầng 24, 25, 26, 27, 28, 29 tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn với tổng diện tích là 8.547 m ² (Diện tích thông thủy) để kinh doanh.	280.000.000.000 VNĐ
Tổng cộng		540.000.000.000 VNĐ

Trong trường hợp số vốn huy động được ít hơn 540 tỷ đồng và lớn hơn 280 tỷ thì số vốn thu được sẽ được ưu tiên để đầu tư mua các căn hộ với tổng diện tích 8.547 m² tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn trước khi cơ cấu lại các khoản nợ vay tại tổ chức tín dụng. Trường hợp số vốn huy động từ đợt chào bán ít hơn 280 tỷ, Công ty sẽ huy động các nguồn vốn chủ, nguồn vốn vay khác để đầu tư mua bất động sản trên do có tiềm năng tăng lớn trong tương lai gần.

Một số thông tin tổng quan về dự án “*Khu trung tâm thương mại – Dịch vụ và Căn hộ I-Tower Quy Nhơn*” mà Công ty dự kiến đầu tư mua 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 (Sáu) mặt sàn căn hộ từ tầng 24 đến tầng 29 tại toà A để kinh doanh. Cụ thể:

- Tên dự án: Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn
- Địa chỉ dự án: Số 28 Lê Duẩn, phường Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Vị trí dự án: gồm 04 mặt tiền đường Lê Duẩn – Vũ Bảo – Nguyễn Tư – Đường liền kề trụ sở BIDV Bình Định.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên khu đất tổng diện tích 10.748 m² bao gồm:

- Diện tích giao thông, sân bãi, cây xanh: 5.442,48 m²
 - Diện tích xây dựng công trình: 5.305,52 m²
 - Quy mô công trình: Gồm 02 toà tháp với 02 tầng hầm; Toà tháp A : 36 tầng, toà tháp B: 41 tầng; Khối đế: từ tầng 1 đến tầng 5 là khu TTTM, dịch vụ, shophouse.
- Hồ sơ pháp lý của dự án: Dự án có đầy đủ tính pháp lý và đủ điều kiện mở bán theo công văn của Sở Xây Dựng. Cụ thể:
- Công văn số 1099/SXD-QLN&PTĐT ngày 17/05/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc Dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn do Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành làm chủ đầu tư đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014.
 - Giấy phép xây dựng số 21/GPXD ngày 02/04/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định cấp phép cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đô Thành được phép xây dựng công trình “Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn”.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG134115 của Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/04/2017 cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành với mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ kết hợp đất ở (Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn)
 - Giấy chứng nhận đầu tư số 2643373338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 22/07/2020 cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành triển khai dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn.
- Một số thông tin về Bất động sản dự kiến đầu tư:
- Đầu tư mua 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 mặt sàn căn hộ từ tầng 24 → tầng 29 tại toà A (Tên thương mại: Wyndham Sailing bay resort Quy Nhơn) dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn với tổng diện tích mỗi sàn là 1.300 m² thông thủy và tổng diện tích đầu tư căn hộ là 8.547 m² (Diện tích thông thủy).
 - Tổng giá trị đầu tư dự kiến: 400.558.792.222 đồng (Đã bao gồm VAT) trong đó thanh toán thành 03 giai đoạn. Cụ thể:
 - Thanh toán 70% giá trị Bất động sản đầu tư là 280.391.154.555 VNĐ ngay sau khi ký hợp đồng mua bán.
 - Thanh toán 25% giá trị Bất động sản đầu tư là 100.139.698.056 VNĐ sau khi hoàn thiện và bàn giao căn hộ.
 - Thanh toán 5% giá trị Bất động sản đầu tư là 20.027.939.611 VNĐ sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
 - Mỗi mặt sàn có 19 căn hộ với các diện tích khác nhau từ hơn 50 m² đến gần 100 m² (thông thủy) được thiết kế từ 01 phòng ngủ đến 03 phòng ngủ. Hướng căn hộ có 2 view là hướng biển hoặc hướng thành phố.

3. Niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty thực hiện lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung theo quy định.

4. Ủy quyền

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chuyên nghiệp để tăng vốn điều lệ, cụ thể:

- Triển khai Phương án phát hành cổ phiếu:
 - Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép Ủy ban chứng khoán Nhà nước thực hiện việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước;
 - Điều chỉnh danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước mua cổ phiếu riêng lẻ và số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư nếu cần thiết và công bố công khai.
 - Xây dựng kế hoạch chi tiết sử dụng số tiền thu được đúng mục đích của đợt phát hành.
 - Quyết định phân phối số cổ phiếu không mua hết cho đối tượng khác là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước với giá không thấp hơn giá đã phát hành.
- Thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo kết quả thực tế của đợt phát hành.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện các công việc khác có liên quan.

Nơi nhận:

- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TK Công ty.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Tuyên

**DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP
ĐƯỢC LỰA CHỌN MUA CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ**

(Đính kèm phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho NĐT chứng khoán chuyên nghiệp)

Stt	Tên Nhà đầu tư	Số ĐKSH	Địa chỉ thường trú	Số lượng CP được mua	Ghi chú
1	Đỗ Thị Minh	001181031137	KĐT Nam La Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội	3.000.000	CCCCD
2	Trần Thị Linh	001193005764	29E Ngõ 236 Khương Đình, Hạ Đình, Thanh Xuân, Hà Nội	2.800.000	CCCCD
3	Trần Thị Thúy	030197002630	Thị trấn Tứ Kỳ, Tứ Kỳ, Hải Dương	2.900.000	CCCCD
4	Nguyễn Thanh Mai	001186031696	34 Ngõ Phát Lộc, Hàng Buồm, Hoàn Kiếm, Hà Nội	3.000.000	CCCCD
5	Nguyễn Thị Tuyết	019176016222	LK 11-6 Khu nhà ở DC Ngõ Thị Nhậm, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội	3.250.000	CCCCD
6	Nguyễn Thị Mai Phương	024186009314	2H5, TT ĐHSP I, Tổ 26 Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội	2.500.000	CCCCD
7	Lê Thị Hiền	030196003444	Đại Hợp, Tứ Kỳ, Hải Dương	3.100.000	CCCCD
8	Công ty Cổ phần Đầu tư MST	0103983390	Ngõ 159 phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, H. Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam	9.450.000	ĐKKD
Tổng cộng				30.000.000	