

Số: 10../07../2024/CV.INV

TP.HCM, ngày 19. tháng 07. năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng
- Mã chứng khoán: ING
- Địa chỉ: 152/1A Nguyễn Văn Thương, P.25, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
- Điện thoại liên hệ: 028 39 320 678 Fax: 028 39 320 679
- E-mail: info@investco.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin Nghị quyết số 02/07/2024/NQ-HĐQT ngày 18/07/2024 về việc thông qua triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19../07../2024 tại đường dẫn https://investco.com.vn/vn/Tin_tuc/Thong_tin_co_dong.html

Chúng tôi xin 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 các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Nghị quyết số 02/07/2024/NQ-HĐQT ngày 18/07/2024 về việc thông qua triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Phan Văn Danh

Số: 02./07./2024/NQ-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 07 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

(V/v: Thông qua triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ
và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

- 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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (“Công Ty”);
- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công Ty (“ĐHĐCD”) số 01B/06/2024/NQ-ĐHĐCD ngày 28/06/2024 (“Nghị Quyết ĐHĐCD 2024”);
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị Công Ty (“HĐQT”) số 02./07./2024/BBH-HĐQT ngày 18./07/2024;

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua triển khai chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCD 2024 (“Đợt Chào Bán”) như sau:

1	Tên cổ phiếu chào bán:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng
2	Vốn điều lệ:	208.097.020.000 VNĐ (Hai trăm lẻ tám tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng)
3	Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
4	Mã cổ phiếu:	ING
5	Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
6	Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	20.809.702 cổ phiếu
7	Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu) cổ phiếu

8	Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu
9	Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá:	2.400.000.000.000 VNĐ (Hai nghìn bốn trăm tỷ đồng)
10	Vốn điều lệ của Công ty dự kiến sau phát hành:	2.608.097.020.000 VNĐ (Hai nghìn sáu trăm lẻ tám tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng)
11	Phương thức chào bán:	Chào bán riêng lẻ
12	Đối tượng chào bán	Nhà đầu tư chiến lược
13	Số lượng nhà đầu tư	03 nhà đầu tư
14	Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:	<p>Nhà đầu tư tổ chức trong nước đáp ứng một trong các tiêu chí sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Là đối tác của Công Ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh; - Là các nhà đầu tư có tiềm lực về tài chính (có tài sản trên 100 tỷ đồng), có khả năng đóng góp vốn nhanh và/hoặc có cam kết trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với doanh nghiệp và hỗ trợ doanh nghiệp về: Chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp mà HĐQT xét thấy có thể đóng góp vào hoạt động kinh doanh của Công Ty nhằm mang lại lợi ích cho Công Ty trong tương lai.
15	Danh sách nhà đầu tư được chào bán và số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư	<p>Công ty dự kiến chào bán cổ phiếu cho 03 nhà đầu tư chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) lựa chọn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công ty Cổ phần Đô thị Sinh Thái Phú An (Mã số doanh nghiệp: 0314927476). - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long (Mã số doanh nghiệp: 0314876077). - Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Sản xuất Trường Giang (Mã số doanh nghiệp: 0316729448). <p>Thông tin cụ thể được trình bày tại Phụ lục kèm theo Nghị quyết này.</p>
16	Xử lý cổ phiếu trong trường hợp không chào bán hết:	Trường hợp số cổ phiếu chào bán không được các nhà đầu tư mua hết, HĐQT sẽ kết thúc đợt chào bán và tổng số lượng cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư được tính theo số lượng thực tế phát hành được.

17	Hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phiếu chào bán riêng lẻ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 03 (ba) năm đối với nhà đầu tư chiến lược kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
18	Thời gian thực hiện:	Dự kiến Quý III – Quý IV/2024, sau khi được UBCKNN chấp thuận.
19	Đăng lý lưu ký và đăng ký giao dịch chứng khoán:	Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán (“SGDCK”) theo quy định của pháp luật.
21	Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa:	Đối tượng phát hành là nhà đầu tư trong nước nên việc phát hành đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật.
22	Chào mua công khai:	ĐHĐCĐ đã đồng ý cho nhà đầu tư mua cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này sẽ không phải thực hiện chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán.
23	Mục đích chào bán	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, đảm bảo năng lực về tài chính để xin chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án theo quy định.

Điều 2: Thông qua chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ Đợt Chào Bán như sau:

Tổng số tiền dự kiến thu được từ Đợt Chào Bán là 2.400.000.000.000 VNĐ (Hai nghìn bốn trăm tỷ đồng) dự kiến được sử dụng để đầu tư thực hiện Dự án Khu Dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Khu đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm các chi phí đã phát sinh) nhằm đáp ứng quy định điều kiện về năng lực tài chính đối với nhà đầu tư để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: “Cổ vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta”. Cụ thể:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Diện tích (m2)	Đơn giá/ Suất vốn đầu tư xây dựng (VNĐ)	Hệ số điều chỉnh	Thành tiền (VNĐ)	Thời gian giải ngân dự kiến
Chi phí thực hiện Dự Án					2.400.000.000.000	2025-2027
1	Chi phí tiền sử dụng đất: Đất nhóm nhà ở	67.464		-	1.173.942.022.900	Quý I/2025 - Quý IV/2025
1.1	<i>Đất ở (*):</i> - Đất ở nhà liền kề: - Đất ở nhà biệt thự: - Đất ở chung cư:	<i>54.202</i> 10.219 15.675 28.308	18.000.000	-	975.636.000.000	

1.2	Đất phức hợp (thương mại dịch vụ, văn phòng) (*)	13.262	14.952.950	-	198.306.022.900	
2	Chi phí dự toán xây lắp: Chi phí xây dựng				1.226.050.514.946	Quý I/2026- Quý IV/2027
2.1	Sàn nền, chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, kiến trúc cảnh quan	125.599,9	2.000.000	-	251.199.800.000	
2.2	Chi phí xây dựng nhà liên kế dự kiến 4-5 tầng, không tầng hầm (**).	34.795	6.752.000	1,046	245.742.888.640	
2.3	Chi phí xây dựng nhà ở biệt thự dự kiến 3 tầng, không tầng hầm (**)	23.610	10.036.000	1,046	247.849.658.160	
2.4	Chi phí xây dựng chung cư dự kiến từ 24 đến 30 tầng, có 2 tầng hầm (**)	34.013	13.527.000	1,046	481.258.168.146	
3	Chi phí dự phòng, chi phí khác	-	-	-	7.462.154	Quý I/2026 – Quý IV/2027

(*) Đơn giá tính tiền sử dụng đất được tính theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về ban hành quy định Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 – 2024.

(**) Suất vốn đầu tư xây dựng được tính theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022.

- Nguồn vốn đối ứng khác: Không có.
- Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT có thể điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán phù hợp theo các quy định của Điều lệ Công Ty và pháp luật tùy thuộc vào tình hình thị trường thực tế theo từng thời điểm. Đồng thời, HĐQT sẽ cân nhắc gửi tiết kiệm kỳ hạn 03-06 tháng để tối ưu hiệu quả sử dụng vốn trong thời gian chưa sử dụng vốn thu được từ Đợt Chào Bán.
- Trong trường hợp việc thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh của Công Ty như liệt kê tại phương án này không thực hiện được vì các điều kiện khách quan hoặc chủ quan, HĐQT sẽ xây dựng tờ trình điều chỉnh Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và trình ĐHĐCĐ thông qua theo thẩm quyền.
- Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn dự kiến từ Đợt Chào Bán: Công Ty sẽ đàm phán với các Ngân hàng/Tổ chức tín dụng khác để tài trợ vốn thêm cho các nhu cầu đầu tư bị thiếu hụt.

(*) Thông tin về dự án Khu Dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Khu Đô thị mới Nam Thành Phố:

- Năm 2005, Công Ty đã được Ban Quản lý Khu Nam chấp thuận đầu tư Dự án Khu Dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Khu đô thị mới Nam Thành Phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô diện tích khoảng 12,53 ha theo Văn bản số 434/CV-BQL ngày 12/07/2005.
- Năm 2006, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định thu hồi 125.382

m² đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh – Khu đô thị mới Nam Thành Phố để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc Khu đô thị mới Nam Thành Phố theo Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/04/2006.

- Năm 2011, Ban quản lý khu Nam đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam Thành Phố theo Quyết định số 24/QĐ-BQLKN ngày 26/04/2011.
- Năm 2019, Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng đã có văn bản xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các hộ dân trong dự án theo Văn bản số 5370/BBT ngày 04/09/2019.
- Công Ty đã nộp hồ sơ đến Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (Sở KHĐT) theo Văn bản về đề xuất thực hiện dự án đầu tư ngày 28/11/2023 để thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu Dự án theo Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020. Tổng mức đầu tư của Dự án đã được trình bày tại Văn bản đề xuất gửi Sở KHĐT và được chi tiết như sau:

STT	Loại chi phí	Giá trị (VNĐ)
1	Chi phí đất	1.906.970.554.901
1.1	Chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng	733.028.074.901
1.2	Chi phí tiền sử dụng đất	1.173.942.480.000
2	Tổng dự toán xây lắp	5.774.820.668.046
2.1	Chi phí xây dựng, thiết bị, tư vấn và quản lý dự án	5.222.564.243.678
2.2	Chi phí dự phòng, chi phí khác	552.256.424.368
3	Lãi vay	903.339.209.246
	Tổng	8.585.130.432.193

Hiện nay, Công Ty đã thực hiện giải phóng mặt bằng và chi trả các chi phí phát sinh gồm:

STT	Loại chi phí	Giá trị (VNĐ)
1	Chi phí đất	1.996.615.098.701
1.1	Chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng	1.996.615.098.701
1.2	Chi phí tiền sử dụng đất	0
2	Chi phí xây lắp	24.892.101.349
2.1	Chi phí xây dựng, thiết bị, tư vấn và quản lý dự án	5.615.372.688
2.2	Chi phí dự phòng, chi phí khác	19.276.728.661
3	Lãi vay	374.189.332.206
	Tổng	2.395.696.532.256

Điều 3: Giao cho Chủ tịch HĐQT:

- Chỉ đạo Ban điều hành triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ bao gồm nhưng không giới hạn việc nộp hồ sơ đăng ký phát hành tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, nộp hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung tại VSDC và nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung tại SGDCCK đối với số cổ phiếu mới sau khi hoàn tất Đợt Chào Bán;
- Ký kết và thực hiện tất cả các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, bao gồm các bản sửa đổi, bổ sung, chấm dứt;
- Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy phép thành lập và hoạt động, thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Sửa đổi Điều lệ của Công Ty nội dung liên quan đến vốn điều lệ và số lượng cổ phần/cổ phiếu theo kết quả chào bán cổ phiếu thực tế;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để phân phối cổ phiếu chào bán riêng lẻ, đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty trong đợt chào bán; và
- Quyết định và thực hiện các vấn đề, thủ tục cần thiết khác để thực hiện và hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ nêu trên.

Điều 4: Hiệu lực thi hành

Nghị Quyết có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Điều hành và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị Quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Lưu VT.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Tuấn Kiệt

PHỤ LỤC: DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ DỰ KIẾN THAM GIA ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

STT	Tên nhà đầu tư	Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Đối tượng		Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán	Số lượng cổ phiếu dự kiến được phân phối	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán	Mối quan hệ với Công Ty, thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên và Ban Tổng giám đốc
			Nhà đầu tư (NĐT) chiến lược/ NĐT chuyên nghiệp	NĐT nước ngoài/ Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ/ NĐT trong nước				
1	Công ty Cổ phần Đô thị Sinh Thái Phú An	0314927476	Nhà đầu tư chiến lược	Nhà đầu tư trong nước	0	57.433.208	22%	Không có
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	0314876077	Nhà đầu tư chiến lược	Nhà đầu tư trong nước	0	91.283.396	35%	Không có
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Sản xuất Trường Giang	0316729448	Nhà đầu tư chiến lược	Nhà đầu tư trong nước	0	91.283.396	35%	Không có
	Tổng cộng					240.000.000	92%	



