

Hà Nội, ngày tháng 12 năm 2021

## TỜ TRÌNH VỀ VIỆC CHÀO BÁN, PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

**Kính thưa: Quý Cổ đông Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

Hội đồng quản trị (“HDQT”) Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A (“Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và biểu quyết thông qua việc chào bán, phát hành cổ phiếu của Công ty với các nội dung như sau:

### A. PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

#### I. Phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng

1. Tên tổ chức phát hành : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
2. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
3. Loại cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
5. Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành : 178.196.496 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: : 178.196.496 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 178.196.496 cổ phiếu<sup>1</sup>
9. Tổng giá trị cổ phiếu phát hành thêm dự kiến theo mệnh giá : 1.781.964.960.000 đồng<sup>2</sup>/
10. Tỷ lệ phát hành : 100% (là tỷ lệ giữa số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm/số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành)
11. Giá chào bán : 10.000 VNĐ
12. Nguyên tắc và căn cứ xác định giá chào bán : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu được xác định dựa trên nguyên tắc và căn cứ theo: (i) giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu

<sup>1</sup> Đây là số lượng dự kiến phát hành. Số lượng cụ thể sẽ được xác định theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành, trên nguyên tắc tổng số cổ phiếu phát hành thêm là bằng tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

<sup>2</sup> Đây là tổng giá trị dự kiến căn cứ theo tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành. Giá trị cụ thể sẽ xác định theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm..

- theo báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã kiểm toán của Công ty; và (ii) giá trị thị trường của cổ phiếu.
13. Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập. Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền mua cổ phiếu mới.
14. Phương thức chào bán : Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
15. Tỷ lệ thực hiện quyền : 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ có 01 quyền mua, 01 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm)
16. Thời gian thực hiện : Trong năm 2021 và/hoặc năm 2022, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
17. Chuyển nhượng quyền mua : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (*người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng lại cho người thứ ba*). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.
- Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu, sẽ được hưởng 100 quyền mua. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 100 quyền mua cho nhà đầu tư B. Nhà đầu tư B không được chuyển nhượng lại quyền mua cho người thứ ba.
18. Xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ : Do tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1 nên sẽ không có phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ.
19. Xử lý số cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua : Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc chào bán số cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua cho nhà đầu tư/cổ đông khác trên nguyên tắc giá chào bán cho nhà đầu tư khác không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
20. Đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
21. Chào mua công khai : Đồng ý cho cổ đông/nhà đầu tư được HDQT lựa chọn khi thực hiện mua số cổ phiếu mà các cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua sẽ không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai theo quy định tại Luật Chứng khoán nếu việc mua số lượng đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu đạt hoặc vượt các tỷ lệ sở hữu quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật chứng khoán.

22. Mục đích chào bán : Chào bán thêm cổ phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty.
23. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : 50%
24. Phương án xử lý trong trường hợp chào bán cổ phiếu không thành công như dự kiến : Trong trường hợp số cổ phiếu đăng ký chào bán không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT cân nhắc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức huy động khác như vay các tổ chức tín dụng hoặc vay từ tổ chức/cá nhân khác phù hợp với quy định của pháp luật.
25. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành : Khi phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng cổ phiếu dự kiến sau phát hành, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu; (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết; (iv) pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Ủy quyền cho HĐQT căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện việc phát hành để đưa ra đánh giá cụ thể về mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành.
26. Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.  
Số cổ phiếu còn lại mà cổ đông hiện hữu từ chối mua/không mua hết khi được chào bán cho các nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

## **II. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân bổ sử dụng cho các hoạt động của Công ty, gồm: (i) Phân bổ sử dụng 76,5% số tiền thu được vào các hoạt động đầu tư (đầu tư góp vốn, đầu tư hợp tác kinh doanh, đầu tư tài trợ vốn/cho vay, đầu tư mua cổ phần/phần vốn góp) vào/tại các Công ty con để các Công ty con có nguồn lực tài chính vững chắc nhằm triển khai các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và/hoặc kinh doanh năng lượng phù hợp với ngành nghề kinh doanh; (ii) Phân bổ sử dụng 23,5% số tiền thu được để thanh toán các khoản nợ gốc/lãi trái phiếu và thanh toán các khoản nợ của Công ty phải trả cho các tổ chức để tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh nguồn vốn.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn cụ thể, quyết định cụ thể việc phân bổ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty khi thực hiện phát hành cổ phiếu, kế hoạch phát triển chung của Công ty và đảm bảo lợi ích của cổ đông. Hội đồng quản trị được toàn quyền quyết định việc sử dụng vốn linh hoạt ngay sau khi Công ty nhận được nguồn vốn thu được từ việc phát hành nhằm đảm bảo việc sử dụng vốn hiệu quả và tối ưu cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **III. Đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung**

Toàn bộ số lượng cổ phiếu được phát hành thêm sẽ được đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt

Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán nơi Công ty đang niêm yết cổ phiếu trong thời hạn mà pháp luật quy định.

#### **IV. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị**

Ngoài các vấn đề ủy quyền cho Hội đồng quản trị được nêu cụ thể tại Phương án phát hành cổ phiếu và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trên đây, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị các nội dung sau đây:

- Quy định cụ thể phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung Phương án phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục đăng ký chào bán cổ phiếu hoặc khi thấy cần thiết căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty và thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Quyết định thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu huy động vốn và hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty;
- Tổ chức thực hiện các công việc và thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Quyết định và thực hiện tất cả các công việc, thủ tục cần thiết liên quan đến việc: (i) thay đổi mức vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty; và (ii) sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty tại Ủy ban chứng khoán Nhà nước; và (iii) đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/đăng ký kinh doanh của Công ty; và (iv) đăng ký, lưu ký bổ sung cổ phiếu của Công ty tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam; và (v) đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Quy định cụ thể phương án sử dụng vốn khi thấy cần thiết hoặc khi có yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục đăng ký chào bán cổ phiếu; Cân đối và phân bổ nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để sử dụng theo đúng mục đích được ĐHĐCĐ thông qua nhưng phải đảm bảo tiêu chí hoạt động của công ty chứng khoán, và chủ động điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn thu được, thời điểm giải ngân nguồn vốn hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với thực tế của Công ty và báo cáo ĐHĐCĐ kỳ gần nhất về các điều chỉnh /thay đổi liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- Quyết định tất cả các vấn đề khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, đăng ký, lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu và sử dụng vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu.

## **B. PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ TĂNG VỐN CỔ PHẦN TỪ NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

### **I. Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

Tên chứng khoán phát hành	:	Cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A
Loại cổ phiếu phát hành	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Số cổ phiếu đang lưu hành	:	178.196.496 Cổ phiếu.
Số cổ phiếu phát hành (dự kiến):	:	35.639.299 Cổ phiếu. Hội đồng quản trị có thể điều chỉnh tăng số lượng cổ phiếu phát hành nếu nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm thực hiện cho phép phát hành với tỷ lệ cao hơn.

Số vốn điều lệ hiện tại	:	1.781.964.960.000 đồng.
Số vốn điều lệ tăng thêm (dự kiến)	:	356.392.990.000 đồng. Hội đồng quản trị có thể điều chỉnh tăng số vốn điều lệ tăng thêm nếu nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm thực hiện cho phép phát hành với tỷ lệ cao hơn.
Đối tượng phát hành:	:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
Phương thức phát hành	:	Phát hành cổ phiếu theo phương thức thực hiện quyền.
Tỷ lệ thực hiện quyền (dự kiến)	:	20% (cổ đông sở hữu mỗi 100 cổ phiếu được quyền nhận 20 cổ phiếu phát hành thêm). Hội đồng quản trị có thể điều chỉnh tăng tỷ lệ này nếu nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm thực hiện cho phép phát hành với tỷ lệ cao hơn.
Nguồn vốn thực hiện	:	Từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty theo báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận, bao gồm các nguồn sau: thặng dư vốn cổ phần; quỹ đầu tư phát triển; lợi nhuận sau thuế chưa phân phối; quỹ khác (nếu có) được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Nguồn vốn thực hiện cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị quyết định.
Thời gian thực hiện	:	Trong năm 2021 và/hoặc năm 2022, sau khi có chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
Xử lý cổ phiếu lẻ:	:	Số lượng cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống sẽ được hủy bỏ.

## **II. Đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung**

- Toàn bộ số lượng cổ phiếu được phát hành thêm sẽ được đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán nơi Công ty đang niêm yết cổ phiếu trong thời hạn mà pháp luật quy định.

## **III. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị**

- Quyết định việc triển khai phương án phát hành và thời điểm triển khai thực hiện việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật;
- Quyết định điều chỉnh tăng số lượng cổ phiếu phát hành thêm, số vốn điều lệ tăng thêm, và tăng tỷ lệ thực hiện quyền trong trường hợp nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty theo báo cáo tài chính được kiểm toán kỳ gần nhất đảm bảo có thể phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ cao hơn;
- Thực hiện các công việc, thủ tục và quyết định tất cả các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật;

- Quyết định và thực hiện tất cả các công việc, thủ tục cần thiết liên quan đến việc: (i) thay đổi mức vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty; và (ii) sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty tại Ủy ban chứng khoán Nhà nước; và (iii) đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/đăng ký kinh doanh của Công ty; và (iv) đăng ký, lưu ký bổ sung cổ phiếu của Công ty tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam; và (v) đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký cổ phiếu tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu mới phát hành thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Quyết định quy định chi tiết nội dung phương án phát hành cổ phiếu (nếu cần) và quyết định tất cả các vấn đề khác liên quan đến phát hành, lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu.

### **C. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT quyết định cụ thể việc triển khai thực hiện các phương án chào bán, phát hành cổ phiếu nêu trên căn cứ theo điều kiện thị trường và thực tế hoạt động của Công ty. Việc thực hiện các công việc và thủ tục chào bán, phát hành cổ phiếu theo các nội dung nêu tại các Mục A, Mục B và Mục C trên đây có thể được thực hiện trong cùng thời gian/cùng lúc hoặc thực hiện trong các thời điểm khác nhau, tùy theo lựa chọn của HĐQT. HĐQT có quyền quyết định, thay đổi trình tự và thời gian thực hiện các phương án chào bán, phát hành cổ phiếu nêu trên khi thấy cần thiết.

Trên đây là các nội dung về việc chào bán, phát hành cổ phiếu của Công ty, HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT

VŨ HIỀN

*Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi/bổ sung và trình ĐHCĐ xem xét quyết định tại cuộc họp.*