

Hà Nội, ngày 28 tháng 2 năm 2019

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI RIÊNG LẺ

1. Căn cứ pháp lý của phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 15/01/2011 và đã được sửa đổi bổ sung ngày 20/6/2017;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000104 do UBND Thành phố Hải Phòng cấp ngày 27/09/2007 và đã được điều chỉnh thay đổi lần 2 vào ngày 17/12/2014;
- Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 10/4/2014 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà;

2. Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ

1. Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0102675516 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/3/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 23/4/2018. Địa chỉ: Tầng 1, nhà 17T5, Khu đô thị Trung Hòa-Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
2. Tên trái phiếu	Trái phiếu chuyển đổi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex
3. Loại trái phiếu	Trái phiếu doanh nghiệp chuyển đổi thành cổ phiếu không có bảo đảm.
4. Mã trái phiếu:	VCR_TPCD2019
5. Hình thức trái phiếu:	Bút toán ghi sổ
6. Đồng tiền phát hành:	Đồng Việt Nam
7. Mệnh giá:	100.000 đồng/trái phiếu

8. Số lượng trái phiếu phát hành:	Tối đa 3.000.000 trái phiếu
9. Tổng giá trị trái phiếu phát hành:	Tối đa 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng)
10. Kỳ hạn trái phiếu:	24 tháng
11. Giá phát hành:	100% mệnh giá
12. Phương thức chào bán:	Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp theo quy định hiện hành.
13. Lãi suất:	<ul style="list-style-type: none"> - Lãi suất năm thứ nhất: 11%/năm - Lãi suất năm thứ 2: điều chỉnh theo Lãi suất huy động tiết kiệm khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào ngày làm việc đầu tiên sau 12 tháng kể từ ngày phát hành + 4%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm.
14. Mục đích, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành:	<p>Tổ chức phát hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành để thực hiện dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá – Cát Bà.</p> <p>Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán phù hợp với nhu cầu và tình hình thực tế của Công ty.</p>
15. Các tài liệu văn bản pháp lý chứng minh doanh nghiệp đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu:	<ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh - Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
16. Mua lại trái phiếu trước hạn:	<p>Trái phiếu có thể được mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ theo đề nghị của Tổ chức phát hành hoặc Người sở hữu trái phiếu trên cơ sở tuân thủ các Điều khoản, điều kiện của Trái phiếu và sự thỏa thuận của Tổ chức phát hành và người sở hữu trái phiếu.</p> <p>Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xem xét quyết định các vấn đề liên quan đến việc mua lại trái phiếu trước thời hạn.</p>
17. Địa điểm dự kiến tổ chức đợt phát hành:	<p>Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển - Du lịch Vinaconex</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Địa chỉ: Tầng 1, Nhà 17T5 Khu đô thị Trung Hòa- Nhân Chính, Thanh Xuân, TP Hà Nội. ▪ Điện thoại: 024 6281 5347

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fax: 024 6281 5349
18. Quyền chuyển đổi:	<p>Chủ sở hữu trái phiếu có thể chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phần của Công ty trong Thời hạn chuyển đổi theo giá chuyển đổi có hiệu lực tại Ngày chuyển đổi. Cổ phiếu mà Trái chủ nhận được khi chuyển đổi Trái phiếu là cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.</p>
19. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính:	Xem Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2018
20. Tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán trái phiếu:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Là cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước đáp ứng các tiêu chí sau: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Có năng lực tài chính ✓ Có tỷ lệ sở hữu sau khi chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phần phù hợp với quy định của pháp luật.
21. Nhà đầu tư chào bán Trái phiếu:	<p>Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX), Công ty đang nắm giữ 53,56% Vốn điều lệ của Vinaconex-ITC.</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/12/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 14/12/2018.</p> <p>Địa chỉ: Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.</p>
22. Phương thức xử lý số lượng trái phiếu chào bán chưa hết:	<p>Đối với số lượng trái phiếu mà nhà đầu tư không đăng ký mua hoặc mua không hết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định chào bán tiếp cho các nhà đầu tư khác, với giá chào bán bằng mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu.</p>
23. Phương thức thanh toán gốc và lãi:	<ul style="list-style-type: none"> - Thanh toán lãi khi đáo hạn. - Tại thời điểm chuyển đổi theo quy định, số lượng trái phiếu chuyển đổi được phép chuyển đổi sẽ được Công ty chuyển đổi thành cổ phiếu, Trái chủ sẽ được cổ phiếu. Trường hợp Người sở hữu trái phiếu không đăng ký chuyển đổi trái phiếu, trái phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.
24. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán gốc, lãi trái phiếu:	<p>Nguồn trả gốc và lãi trái phiếu sẽ có thể được lấy từ các nguồn tiền hợp pháp của Công ty.</p>

25. Cam kết công bố thông tin của Tổ chức phát hành:	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex cam kết công bố thông tin về đợt phát hành trái phiếu theo quy định hiện hành.
26. Quy định về đăng ký, lưu ký:	Toàn bộ số cổ phiếu được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi được niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) và đăng ký, lưu ký tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD).
27. Ngày phát hành dự kiến:	Sau khi được UBCKNN chấp thuận. Thời gian thực hiện cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định.
28. Ngày đáo hạn:	Sau 24 tháng kể từ ngày phát hành
29. Giá chuyển đổi:	10.000 đồng/cổ phần và không thay đổi trong suốt kỳ hạn trái phiếu.
30. Tỷ lệ chuyển đổi:	<ul style="list-style-type: none"> - Mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu phổ thông tương đương với tỷ lệ thực hiện quyền là 1:10 - Nhà đầu tư khi thực hiện việc chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu dẫn đến tỷ lệ sở hữu vượt mức phải chào mua công khai theo quy định của Pháp luật hiện hành, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc Nhà đầu tư đó không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai.
31. Thời gian chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu:	<p>Sau 24 tháng kể từ ngày phát hành, người sở hữu trái phiếu được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ số lượng trái phiếu mà mình sở hữu.</p> <p>ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lịch trình chuyển đổi chi tiết.</p>
32. Quy định về hạn chế chuyển nhượng:	Trái phiếu chuyển đổi của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành. Cổ phiếu sau khi chuyển đổi là cổ phiếu phổ thông và được tự do chuyển nhượng.
33. Thực hiện tăng vốn phục vụ cho việc chuyển đổi (nếu có):	Tại thời điểm chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phần phổ thông, Công ty sẽ thực hiện việc phát hành cổ phần phổ thông cho số Trái phiếu được chuyển đổi và sẽ tăng vốn điều lệ tương ứng với số cổ phần được phát hành cho mục đích chuyển đổi đó. Đồng thời, Công ty sẽ niêm yết bổ sung, đăng ký và lưu ký số cổ phần



	mới được phát hành cho mục đích chuyển đổi tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) và Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD).
34. Các điều kiện khác (nếu có):	Quy định cụ thể tại phương án chi tiết

35. Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty trong 03 năm trước năm phát hành

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Dự kiến sau phát hành
Vốn chủ sở hữu	313.872.407.231	298.050.490.793	287.015.636.087	288.877.685.087
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,73	1,95	2,01	2,58
Lợi nhuận sau thuế	7.508.963.393	(15.821.916.438)	(11.034.854.706)	1.862.049.000
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	2,39%	-5,31%	-3,84%	0,64%

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Dương Văn Mậu