

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2022

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng Vốn điều lệ Công ty

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Nghị định 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 về đăng ký doanh nghiệp;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Căn cứ tình hình hoạt động và nhu cầu vốn của Công ty.
- Căn cứ thư tư vấn số 241/2022/CV-IRS ngày 22/08/2022 của Công ty CP Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia.

Triển khai kế hoạch hoạt động kinh doanh, đầu tư các dự án của Công ty, đồng thời nâng cao năng lực tài chính và thực hiện các mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo, trong đó có việc chuẩn bị thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản tại lô đất CC2 có diện tích 2,68 ha và dự án Long Tân Central riverside tại địa bàn huyện Nhon Trách, tỉnh Đồng Nai khi được ĐHĐCĐ chấp thuận, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. Cụ thể như sau: *(Nội dung Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu) kèm theo*

I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN

1. Tổ chức chào bán: Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng
2. Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng
3. Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
4. Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
5. Số lượng cổ phần chào bán: 5.000.000 cổ phần (Bằng chữ: Năm triệu cổ phần)
6. Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá): 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng)
7. Tỷ lệ số cổ phần đăng ký chào bán thêm trên tổng số cổ phần đang lưu hành: 33,33%
8. Vốn điều lệ trước khi chào bán: 150.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng).
9. Vốn điều lệ sau chào bán dự kiến: 200.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng).
10. Số lượng cổ phần sau chào bán dự kiến: 20.000.000 cổ phần (Bằng chữ: Hai mươi

triệu cổ phần)

11. Tỷ lệ thực hiện quyền: 3 : 1 (cổ đông có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ có 01 quyền ưu tiên mua cổ phần, 3 quyền ưu tiên mua cổ phần sẽ được mua 01 cổ phần mới chào bán).
12. Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phần
13. Căn cứ đề xuất mức giá cổ phần chào bán:

Căn cứ giá trị sổ sách của cổ phần:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách} \\ \text{của cổ phần} \end{array} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu – Quỹ và nguồn kinh phí khác}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}}$$

- Giá trị sổ sách của cổ phần tại thời điểm 31/12/2021:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách} \\ \text{của cổ phần} \end{array} = \frac{307.980.271.919}{15.000.000} = 20.532 \text{ đồng}^1$$

Cổ phần của Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng chưa đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán, cổ phần ít giao dịch, tính thanh khoản của cổ phần thấp. Đồng thời, đợt chào bán cổ phần này là đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, do vậy để đảm bảo quyền và lợi ích của cổ đông hiện hữu và nâng cao khả năng chào bán thành công nhằm huy động vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua mức giá chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/ cổ phần.

14. 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 ưu tiên mua cổ phần. Thời điểm dự kiến thực hiện chào bán, Hội đồng quản trị công ty sẽ thông báo tới các cổ đông.
15. Hình thức chào bán: chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty.
16. Mục đích chào bán: Bổ sung vốn tự có, nâng cao năng lực tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư thực hiện dự án của Công ty.
17. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 50 tỷ đồng được dùng để bổ sung vốn tự có, nâng cao năng lực tài chính, bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư thực hiện dự án của Công ty.

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến của Công ty, Đại hội cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn các nguồn vốn khác đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

18. Thời gian chào bán dự kiến: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho HĐQT công

¹ Số liệu căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021;

ty quyết định thời gian thực hiện căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh, nhu cầu vốn triển khai dự án của Công ty sau khi được Nghị quyết ĐHĐCĐ 2022 phê duyệt cho đến trước kỳ ĐHĐCĐ thường niên năm sau.

19. Chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần: Cổ đông được chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định theo thông báo mua cổ phần do Hội đồng quản trị quyết định nhưng chỉ được chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần một (01) lần với giá do hai bên tự thỏa thuận trong thời gian quy định. Người nhận chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần không được chuyển nhượng lại cho người thứ ba.
20. Hạn chế chuyển nhượng: cổ phần chào bán không bị hạn chế chuyển nhượng.
21. Nguyên tắc làm tròn cổ phần: Số cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 155 cổ phần tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền ưu tiên mua cổ phần, thì cổ phần cổ đông A được quyền mua là $155 \times 1 : 3 = 51,67$ cổ phần mới chào bán. Theo nguyên tắc làm tròn, cổ đông A được quyền mua 51 cổ phần mới, 0,67 cổ phần lẻ sẽ do Hội đồng quản trị công ty quyết định.

22. Phương án xử lý cổ phần còn dư không bán hết của đợt chào bán:

- Số cổ phần còn dư không bán hết của đợt chào bán bao gồm số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn và số cổ phần còn dư do không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần đăng ký mua hết (nếu có), Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho Hội đồng quản trị quyết định chào bán tiếp cho thành viên Hội đồng quản trị của Công ty có nhu cầu mua cổ phần. Giá bán cổ phần cho đối tượng nêu trên bằng với giá chào bán cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Kết thúc đợt chào bán cổ phần mà Công ty không chào bán hết số lượng cổ phần đã đăng ký, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ tình hình chào bán thực tế để quyết định số lượng cổ phần đã chào bán thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm.

23. Các loại thuế có liên quan:

- Đối với việc đăng ký mua và chuyển nhượng quyền ưu tiên mua cổ phần cổ phần chào bán: Tuân thủ theo Luật thuế và các chính sách về thuế theo quy định hiện hành.

II. SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY

- Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua việc sửa đổi khoản 1 Điều 6 Điều lệ Công ty quy định về vốn điều lệ sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ căn cứ số lượng cổ phần chào bán thành công. Đại hội cổ đông giao Hội đồng quản trị quyết định sửa đổi và Ban hành Điều lệ theo quy định của pháp luật.

III. THÔNG QUA VIỆC THAY ĐỔI NỘI DUNG ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

- Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua việc thay đổi nội dung Đăng ký doanh nghiệp. Ủy quyền và giao Hội đồng quản trị Công ty hoàn thiện tài liệu, hồ sơ và thủ tục theo quy định để thực hiện thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ.

IV. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng thực hiện công việc sau:

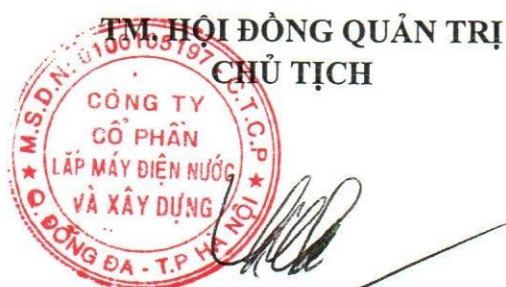
- Xây dựng phương án chào bán cổ phần chi tiết sao cho việc huy động vốn của Công ty được đảm bảo thành công và đúng quy định của pháp luật mà không cần xin ý kiến lại ĐHĐCĐ.
- Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phần căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh, nhu cầu vốn triển khai dự án của Công ty đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.
- Lập phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán sao cho phù hợp với tình hình thị trường, nhu cầu vốn kinh doanh của công ty đảm bảo việc sử dụng vốn đạt hiệu quả tối ưu nhất.
- Chỉ đạo triển khai và thực hiện các thủ tục chào bán cổ phần cho các cổ đông hiện hữu theo quyết định ĐHĐCĐ, Điều lệ công ty và quy định của pháp luật.
- Báo cáo kết quả sau khi hoàn tất đợt chào bán tới ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.
- Cân đối nguồn vốn thu được (bao gồm cả thặng dư nếu có) để sử dụng vốn theo đúng mục đích được Đại hội cổ đông thông qua, thực hiện điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn thu được hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của Công ty.
- Quyết định kế hoạch thu tiền mua cổ phần chào bán của các cổ đông phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, mục đích sử dụng vốn của Công ty đảm bảo phù hợp theo quy định của Điều lệ và pháp luật hiện hành
- Trường hợp không huy động đủ nguồn vốn từ việc chào bán (nếu có), HĐQT được toàn quyền quyết định phương án huy động vốn khác nhằm đảm đủ nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thực hiện thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ.

Trên đây là toàn bộ nội dung phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, cũng như việc thực hiện sửa đổi Điều lệ Công ty và thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới và một số nội dung đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền/giao cho Hội đồng quản trị thực hiện.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!

Nơi nhận:

- Cổ đông Cty (website);
- TV HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu HĐQT-HS ĐHCĐ 2022.



VŨ HỒNG MINH

PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN
CÔNG TY CỔ PHẦN LẮP MÁY ĐIỆN NƯỚC VÀ XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105197 được Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 24/01/2022)



Hà Nội, tháng 9 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN LẮP MÁY ĐIỆN NƯỚC VÀ XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105197 được Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 24/01/2022)

PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN

Tên cổ phần: Cổ phần Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Tổng số lượng cổ phần chào bán: 5.000.000 cổ phần (Bằng chữ: Năm triệu cổ phần)

Đối tượng chào bán cổ phần: Cổ đông hiện hữu của Công ty

Tỷ lệ chào bán: chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3 : 1 (cổ đông có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ có 01 quyền ưu tiên mua cổ phần, 03 quyền ưu tiên mua cổ phần sẽ được mua 01 cổ phần mới chào bán).

Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phần

Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá): 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng)

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

1. Giới thiệu chung về Công ty

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN LẮP MÁY ĐIỆN NƯỚC VÀ XÂY DỰNG**
- Tên Công ty viết tắt: COWAELMIC.,JSC
- Trụ sở chính: 61E đường La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.
- Địa điểm kinh doanh cơ sở 2: Số 198, Nguyễn Tuân, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà nội
- Điện thoại: (024) 222 49222 Fax: (024) 222 49444
- Email: vanthu.cowaemic@gmail.com
- Website: www.cowaemic.com.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105197 do Sở Kế hoạch & Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 24/01/2022.
- Vốn điều lệ đăng ký: 150.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 150.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: **Ông Vũ Hồng Minh** – Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty:
 - + Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, xử lý nước cấp và xử lý nước thải, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
 - + Xây dựng, trùng tu, tôn tạo các công trình di tích lịch sử, văn hóa, thể thao;
 - + Lắp đặt điện, nước, thang máy dân dụng, công nghiệp, điều hòa không khí trung tâm và cục bộ. Hệ thống kho lạnh. Hệ thống xử lý độ ẩm không khí;
 - + Buôn bán, sản xuất: vật tư, thiết bị, phụ kiện vật liệu xây dựng, cấp thoát nước, điều hòa không khí trung tâm và cục bộ; cho thuê xe ô tô, xe máy và các phương tiện, thiết bị thi công xây dựng;
 - + Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 220KV;
 - + Chế tạo lắp ráp các kết cấu công trình;
 - + Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
 - + Thiết kế đường dây và trạm biến áp điện đến 110KV;
 - +

2. Quá trình hình thành và phát triển

Ngày 15/11/1975, sau ngày đất nước hoàn toàn giải phóng, Xí nghiệp Lắp máy điện nước ra đời (tiền thân từ Đội điện máy 100, thuộc Công ty Kiến trúc khu Nam Hà Nội) với chừng 100 công nhân, cán bộ kỹ thuật.

Tháng 10/1992 hợp nhất 02 Xí nghiệp: Lắp máy điện nước và Xây dựng phát triển

nhà thành Công ty Lắp máy điện nước và Xây dựng theo quyết định của Bộ Xây dựng. Có thể nói đây là một bước tiến về chức năng nhiệm vụ, bởi từ chuyên môn “lắp máy, điện nước” thực thi một loại dịch vụ không lớn trong nhiều hạng mục xây dựng – Cty được phép tiến vào thị trường xây dựng phát triển nhà. Nhưng bước vào không gian kinh doanh rộng lớn này với vốn vịn 267 triệu đồng vốn, và 223 người – nghĩa là bắt đầu từ xuất phát điểm rất thấp, nhưng chỉ sau 6 năm (đến 1998) vốn Cty đã được nâng thành 4 tỷ và được xếp hạng DN loại I của Bộ Xây dựng.

Công ty là đơn vị đầu tiên trong lĩnh vực xây lắp thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 1595/QĐ-BXD ngày 13/12/1999 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Từ những thắng lợi rõ rệt sau 5 năm cổ phần hóa, Công ty đã thực hiện tổ chức lại doanh nghiệp theo mô hình mẹ – con, chuyển từ cơ chế khoán việc sang đầu tư tài chính.

Công ty đã không ngừng phát triển, đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, từng bước chuyển dịch cơ cấu từ nhà thầu xây lắp sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng, khẳng định vị thế của mình trên thị trường trong nước cũng như các công trình liên doanh với nước ngoài. Nhờ có chiến lược đúng đắn, nắm bắt được nhu cầu của thị trường nên giá trị sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty tăng trưởng mạnh.

Tháng 7/2021, Công ty hoàn thành đợt chào bán 9.000.000 cổ phần, tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ lên 150 tỷ đồng.

3. Cơ cấu cổ đông Công ty

Cơ cấu cổ đông công ty hiện nay như sau:

STT	Cổ đông	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	15.000.000	100%
1	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội-CTCP	900.000	6%
2	Cổ đông cá nhân	14.100.000	94%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0%
Tổng cộng		15.000.000	100%

(Nguồn: DSCĐ của Cowaelmic)

4. Tình hình tài chính của Công ty

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng, giảm
Tổng Tài sản	1.263.779	1.488.084	17,75%
Vốn chủ sở hữu	189.282	307.980	62,71%
Doanh thu thuần	178.268	179.653	0,78%
Lợi nhuận trước thuế	23.563	39.057	65,76%

Lợi nhuận sau thuế	20.174	33.528	66,19%
ROE (%)	11,98%	10,89%	-1,09%
ROA (%)	1,54%	2,25%	0,71%
Tổng Nợ/ Vốn chủ sở hữu (lần)	5,68	3,83	(1,85)
Khả năng thanh toán nợ đến hạn (lần)	1,00	1,30	0,3

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021 của Cowaelmic)

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2021 do ảnh hưởng của tình hình dịch cúm Covid 19 bùng phát phức tạp trên toàn quốc, các địa phương áp dụng biện pháp cách ly xã hội, thị trường kinh doanh BĐS, xây lắp chịu ảnh hưởng và tác động nặng nề, tác động lớn đến hiệu quả hoạt động và sản xuất kinh doanh của Công ty. Năm 2020-2021 là năm Chính phủ ban hành nhiều văn bản pháp luật sửa đổi áp dụng trong đầu tư xây dựng các dự án khu đô thị, nhà ở mà chưa có văn bản hướng dẫn chi tiết dẫn đến công tác triển khai thực hiện dự án bị chậm so với tiến độ. Trong năm, trên cơ sở kế hoạch SXKD đã được HĐQT phê duyệt, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đề ra các giải pháp cụ thể cho từng tháng, quý để triển khai thực hiện kế hoạch SXKD. Tuy nhiên, do tác động của thị trường nên hiệu quả kinh doanh không hiệu quả như kế hoạch đặt ra: Giá trị SXKD đạt 161,67 tỷ đồng, Doanh thu đạt 179,65 tỷ đồng (đạt khoảng 51% kế hoạch năm), tỷ lệ thu hồi vốn đạt 384 tỷ đồng (tỷ lệ 59% kế hoạch năm), giá trị đầu tư XDCT 159,8 tỷ đồng (21% so với kế hoạch năm), Lợi nhuận trước thuế Công ty đạt 39 tỷ đồng /25 tỷ đồng kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế đạt vượt mức kế hoạch là do Công ty đã giảm được giá vốn trong hoạt động kinh doanh (tỷ lệ giảm 10,5%) & chi phí lãi vay giảm so với năm 2020.

Công tác thi công trong năm qua vẫn còn nhiều khó khăn, đó là tình trạng thiếu vốn, tình trạng làm hồ sơ thu vốn còn chưa kịp thời ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thi công và kết quả SXKD của Công ty.

Bên cạnh đó, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, hoạt động SXKD của công ty đã và đang gặp nhiều khó khăn:

- Công ty đã và đang trải qua giai đoạn khó khăn về mặt tài chính, tình hình thu hồi vốn các công trình không đạt tiến độ như mong đợi ảnh hưởng đến việc cân đối tài chính của Công ty.
- Công ty gặp khó khăn chưa thu hồi được vốn từ Chủ đầu tư của một số công trình đã thực hiện như Dự án Vĩnh Lộc B, Dolphin Plaza, Nhà ở CBCNV Nhơn trạch, Xi măng Sông Thao, Hải Phát,
- Nguồn vốn của Công ty đã tăng nhưng vẫn chưa đủ để thực hiện các dự án đầu tư của Công ty trong thời gian tới;
- Đầu tư tài chính vào các công ty con, công ty liên kết kém hiệu quả, nhiều năm

qua không thu hồi được cổ tức từ các công ty con, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác thậm chí lỗ từ hoạt động đầu tư các công ty con, công ty liên kết.

- Phối hợp cùng TCT Xây dựng Hà Nội đầu tư một số dự án XDCT. Tuy nhiên, việc đầu tư không hiệu quả và hiện Công ty tại đang xây dựng kế hoạch thoái vốn đầu tư vào dự án Xi măng Mỹ Đức, SAHABAK.

- Hoạt động kinh doanh xây lắp: chủ trương thu hẹp hoạt động xây lắp, tập trung phát triển hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS, tạm dừng hoạt động đấu thầu, xử lý các công trình xây lắp dở dang đang thi công, bàn giao và quyết toán 1 số công trình đã triển khai: Gói 10 thuốc lá Thăng Long, xử lý nước thải Việt Trì,..

- Việc thanh toán đối với nhà cung cấp của một số chủ nhiệm công trình và các đội còn thụ động, chưa kịp thời do kế toán của các chủ nhiệm công trình thường thay đổi khiến cho công tác đối chiếu công nợ và thanh toán gặp nhiều khó khăn. Dư nợ tồn đọng lâu ngày chưa được ký xác nhận.

2. Kế hoạch hoạt động kinh doanh, đầu tư năm 2022

- Đối với công tác phát triển dự án: Trọng tâm năm 2022 tiếp tục đầu tư và tập trung triển khai thực hiện vào các dự án trọng điểm: là dự án Xuân Hoà, 118 Nguyễn Văn Trỗi, ngoài ra sẽ tiếp tục hoàn thiện thủ tục đầu tư các dự án: Tổ hợp chung cư CC2, Linh Đàm, Pháp Vân, ...

- Đối với các dự án thực hiện đầu tư:

- + Triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án “Tổ hợp chung cư CC2” tại lô đất CC2 thuộc Đơn vị ở số 1, Khu dân cư Phước An - Long Thọ, xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với diện tích 2,67ha, với tổng mức đầu tư dự kiến 1.423 tỷ đồng (trong đó vốn chủ sở hữu dự kiến 285 tỷ đồng)
 - + Tiếp tục hoạt động phát triển dự án và triển khai tạo lập quỹ đất tại khu đất đầu tư giai đoạn 1 (35.12 ha) dự án Long Tân Central Riverside xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng mức đầu tư dự kiến 2.648 tỷ đồng (trong đó vốn chủ sở hữu dự kiến 397 tỷ đồng).
 - + Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật một số hạng mục của dự án Phước An Long Thọ (50ha), KĐT Xuân Hòa, ...
 - + Thực hiện công tác quyết toán vốn các dự án đã bàn giao đưa vào sử dụng như: Đoàn Ngoại giao, Định Công, Phường 11 Quận 6.
- Công tác kinh doanh bán hàng:
 - + Tập trung triển khai kinh doanh, thu hồi vốn dự án Xuân Hoà.
 - + Nâng cao quản lý diện tích văn phòng cho thuê, tìm kiếm đối tác cho thuê phần diện tích còn trống: 198 Nguyễn Tuân, Nhà D2 Trụ sở Chi Nhánh tại TP. HCM, 61E La Thành, tổ hợp H098-T106 tại Phường 11 Quận 6,...
 - + Tích cực thu hồi vốn tại các dự án và giải quyết các vướng mắc còn tồn tại

với khách hàng.

3. Sự cần thiết về nguồn vốn kinh doanh:

Đối với tình hình hoạt động SXKD thực tế hiện nay, những khó khăn về hoạt động, về vốn của Công ty trong thời gian vừa qua: cơ cấu nợ/ vốn chủ sở hữu cao, tỷ lệ thanh toán và thanh toán nhanh thấp, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Để đáp ứng nguồn vốn trong ngắn hạn nhằm thực hiện kế hoạch hoạt động kinh doanh và đầu tư của công ty trong năm 2022 - 2023, ngoài công tác rà soát các nguồn vốn, nâng cao công tác quản trị, công tác thu hồi nợ, công tác bán hàng, ... Công ty cần tăng cường nguồn vốn góp tự có, tăng vốn chủ sở hữu nhằm tăng năng lực tài chính của công ty. Do vậy, việc chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ bổ sung nguồn vốn kinh doanh là rất cần thiết, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty.

III. CĂN CỨ PHÁP LÝ THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHẦN

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Nghị định 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 về đăng ký doanh nghiệp;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Căn cứ tình hình hoạt động và nhu cầu vốn của Công ty.

IV. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN CỔ PHẦN

Công ty cổ phần lắp máy điện nước và xây dựng là doanh nghiệp có quy mô tương đối lớn (với Tổng tài sản bình quân khoảng 1.375 tỷ đồng) hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản, đồng thời cũng là Chủ đầu tư uy tín, chuyên đầu tư, quản lý vận hành dự án bất động sản trên cả nước. Tuy nhiên, vốn điều lệ của Công ty 150 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu khoảng 307 tỷ đồng chưa đáp ứng đủ nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

Việc chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty nhằm bổ sung vốn tự có, nâng cao năng lực tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư thực hiện dự án của Công ty trong đó có việc chuẩn bị thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản tại lô đất CC2 có diện tích 2,68 ha và dự án Long Tân Central riverside tại địa bàn huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho HĐQT Công ty căn cứ vào tình hình hoạt động thực tế và đầu tư của Công ty để triển khai chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, cân đối và giải ngân số tiền thu được từ đợt chào bán đảm bảo nguyên tắc an toàn, hợp lý và hiệu quả, đảm bảo tối đa hóa lợi ích cho Công ty và các cổ đông, tuân thủ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

V. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Chi tiết phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ như sau:

1. Tổ chức chào bán: Công ty cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng
2. Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng
3. Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
4. Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
5. Số lượng cổ phần chào bán: 5.000.000 cổ phần (Bằng chữ: Năm triệu cổ phần)
6. Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá): 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng)
7. Tỷ lệ số cổ phần chào bán thêm trên tổng số cổ phần đang lưu hành: 33,33%
8. Vốn điều lệ trước khi chào bán: 150.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng)
9. Vốn điều lệ sau chào bán dự kiến: 200.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng).
10. Số lượng cổ phần sau chào bán dự kiến: 20.000.000 cổ phần (Bằng chữ: Hai mươi triệu cổ phần)
11. Tỷ lệ thực hiện quyền: 3 : 1 (*cổ đông có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ có 01 quyền ưu tiên mua cổ phần, 03 quyền ưu tiên mua cổ phần sẽ được mua 01 cổ phần mới chào bán*).
12. Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phần
13. Căn cứ đề xuất mức giá cổ phần chào bán:

Căn cứ giá trị sổ sách của cổ phần:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu – Quỹ và nguồn kinh phí khác}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}}$$

- Giá trị sổ sách của cổ phần tại thời điểm 31/12/2021:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần} = \frac{307.980.271.919}{15.000.000} = 20.532 \text{ đồng}^1$$

Cổ phần của Công ty cổ phần lắp máy điện nước và xây dựng chưa đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán, cổ phần ít giao dịch, tính thanh khoản của cổ phần thấp. Đồng thời, đợt chào bán cổ phần này là đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, do vậy để đảm bảo quyền và lợi ích của cổ đông hiện hữu và nâng cao khả năng chào bán thành công nhằm huy động vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua mức giá chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/ cổ phần.

14. 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 ưu tiên mua cổ phần. Thời điểm thực hiện chào bán cổ phần, Hội đồng quản trị công ty sẽ có thông báo

¹ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021;

tới các cổ đông.

15. Hình thức chào bán: chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty.
16. Mục đích chào bán: Bổ sung vốn tự có, nâng cao năng lực tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty.
17. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 50 tỷ đồng được dùng để bổ sung vốn tự có, nâng cao năng lực tài chính, bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư thực hiện dự án của Công ty.
Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến của Công ty, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn các nguồn vốn khác đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.
18. Thời gian chào bán dự kiến: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho HĐQT công ty quyết định thời gian thực hiện căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh, nhu cầu vốn triển khai dự án của Công ty sau khi được Nghị quyết ĐHĐCĐ 2022 phê duyệt cho đến trước kỳ ĐHĐCĐ thường niên năm sau.
19. Chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần: Cổ đông được chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định theo thông báo mua cổ phần do Hội đồng quản trị quyết định nhưng chỉ được chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần một (01) lần với giá do hai bên tự thỏa thuận trong thời gian quy định. Người nhận chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần không được chuyển nhượng lại cho người thứ ba.
20. Hạn chế chuyển nhượng: cổ phần chào bán không bị hạn chế chuyển nhượng.
21. Nguyên tắc làm tròn cổ phần: Số cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 155 cổ phần tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền ưu tiên mua cổ phần, thì cổ phần cổ đông A được quyền mua là $155 \times 1 : 3 = 51,67$ cổ phần mới chào bán. Theo nguyên tắc làm tròn, cổ đông A được quyền mua 51 cổ phần mới, 0,67 cổ phần lẻ sẽ do Hội đồng quản trị công ty quyết định.

22. Phương án xử lý cổ phần còn dư của đợt chào bán:

- Số cổ phần còn dư không bán hết của đợt chào bán bao gồm số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn và số cổ phần còn dư do không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần đăng ký mua hết (nếu có), Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho Hội đồng quản trị quyết định chào bán tiếp cho thành viên Hội đồng quản trị của Công ty có nhu cầu mua cổ phần. Giá bán cổ phần cho đối tượng nêu trên bằng với giá chào bán cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Kết thúc đợt chào bán cổ phần mà Công ty không chào bán hết số lượng cổ phần đã đăng ký, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định số lượng cổ phần đã chào bán thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm.

23. Các loại thuế có liên quan:

- Đối với việc đăng ký mua và chuyển nhượng quyền ưu tiên mua cổ phần chào bán: Tuân thủ theo Luật thuế và các chính sách về thuế theo quy định hiện hành.

VI. SỬA ĐỔI BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY

Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua việc sửa đổi khoản 1 Điều 6 Điều lệ Công ty quy định về vốn điều lệ sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ căn cứ số lượng cổ phần chào bán thành công. Đại hội cổ đông giao Hội đồng quản trị quyết định sửa đổi và Ban hành Điều lệ theo quy định của pháp luật.

VII. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THÔNG QUA VIỆC THAY ĐỔI NỘI DUNG ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua việc thay đổi nội dung Đăng ký doanh nghiệp. Ủy quyền và giao Hội đồng quản trị Công ty hoàn thiện tài liệu, hồ sơ và thủ tục theo quy định để thực hiện thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ

VIII. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng thực hiện công việc sau:

- Xây dựng phương án chào bán cổ phần chi tiết sao cho việc huy động vốn của Công ty được đảm bảo thành công và đúng quy định của pháp luật mà không cần xin ý kiến lại ĐHĐCĐ.
- Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phần căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh, nhu cầu vốn triển khai dự án của Công ty đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.
- Lập phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán sao cho phù hợp với tình hình thị trường, nhu cầu vốn kinh doanh của công ty đảm bảo việc sử dụng vốn đạt hiệu quả tối ưu nhất.
- Chỉ đạo triển khai và thực hiện các thủ tục chào bán cổ phần cho các cổ đông hiện hữu theo quyết định ĐHĐCĐ, Điều lệ công ty và **quy định của pháp luật**.
- Báo cáo kết quả sau khi hoàn tất đợt chào bán tới ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.
- Cân đối nguồn vốn thu được để sử dụng vốn theo đúng mục đích được Đại hội cổ đông thông qua, thực hiện điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn thu được hoặc thay đổi

mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của Công ty.

- Quyết định kế hoạch thu tiền mua cổ phần chào bán của các cổ đông phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, mục đích sử dụng vốn của Công ty đảm bảo phù hợp theo quy định của Điều lệ và pháp luật hiện hành.
- Trường hợp không huy động đủ nguồn vốn từ việc chào bán (nếu có), HĐQT được toàn quyền quyết định phương án huy động vốn khác nhằm đảm đủ nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thực hiện thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ.

IX. KẾ HOẠCH THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHẦN

HĐQT công ty căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh, nhu cầu vốn triển khai dự án của Công ty để quyết định thời gian triển khai thực hiện chào bán cổ phần tăng vốn của Công ty theo trình tự sau:

STT	Nội dung công việc thực hiện
1.	HĐQT hoàn thiện Phương án chào bán cổ phần và Tờ trình chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ,
2.	Hội đồng quản trị công ty trình xin ý kiến ĐHĐCĐ Công ty về phương án chào bán cổ phần tăng vốn.
3.	HĐQT tổ chức họp ĐHĐCĐ & thông qua phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ; Nghị quyết ĐHĐCĐ Công ty thông qua PA chào bán cổ phần và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.
4.	HĐQT Công ty họp ban hành Nghị quyết triển khai thực hiện chào bán cổ phần theo nội dung ủy quyền của ĐHĐCĐ. Đăng CBTT website Công ty về NQ HĐQT. Đại diện pháp luật chỉ đạo thực hiện thông báo chốt danh sách cổ đông thực hiện chào bán cổ phần
5.	Chốt DSCĐ thực hiện quyền ưu tiên mua cổ phần
6.	Công ty gửi thông báo chào bán cổ phần trực tiếp tới các cổ đông theo địa chỉ đăng ký, đồng thời CBTT về thông báo chào bán tại websie Công ty.
7.	Cổ đông Công ty thực hiện việc chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần. Hoàn thiện thủ tục chuyển quyền ưu tiên mua CP <i>(bao gồm cả thời gian TCT thực hiện chào bán quyền ưu tiên mua cổ phần nếu có)</i> .
8.	Cổ đông công ty hoàn thành việc đăng ký mua CP, nộp tiền mua cổ phần.
9.	Thủ tục xử lý cổ phiếu không chào bán hết: - NQ HĐQT xử lý số CP còn dư do cổ đông không mua hết;

	- Thông báo mua cổ phần tới NĐT; - NĐT nộp tiền mua cổ phần chào bán; - Tổng hợp KQCB cổ phần, công bố thông tin theo quy định
10.	Xây dựng hồ sơ thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận ĐKDN theo mức vốn điều lệ mới. CBTT sau khi nhận được Giấy chứng nhận ĐKDN điều chỉnh