



Số: 02/2019/TTr-HĐQT-SAI DONG  
URBAN JSC

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2019

### TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: **Phương án hoán đổi cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng theo Hợp đồng sáp nhập và các vấn đề khác có liên quan**

#### Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 70/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;
- Căn cứ Luật Cạnh tranh số 23/2018/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 12/06/2018;
- Căn cứ Nghị định 58/2012/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 20/07/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật chứng khoán và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 26/06/2015 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 162/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 26/10/2015 hướng dẫn chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("**Công ty**" hoặc "**SDI**") đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") xem xét thông qua: phương án hoán đổi cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng theo Hợp đồng sáp nhập với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("**Tập đoàn Vingroup**" hoặc "**VIC**") và các vấn đề khác có liên quan, cụ thể như sau:

#### A. PHƯƠNG ÁN HOÁN ĐỔI CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG THEO HỢP ĐỒNG SÁP NHẬP

##### 1. Tổng quan về Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:

- ✓ Tên công ty: **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**
- Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố

Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/05/2002, và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 ngày 12/05/2010, được cấp lại lần thứ 67 ngày 10/06/2019.

- Vốn điều lệ: 34.299.353.890.000 VND
- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - ✓ Kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê văn phòng nhà ở;
  - ✓ Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf;
  - ✓ Dịch vụ vui chơi, giải trí như bi-a, trò chơi điện tử, trò chơi dưới nước, trò chơi trên cạn, bơi lội;
  - ✓ Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự;
  - ✓ Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại giải trí;
  - ✓ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
  - ✓ Xây dựng công trình công ích;
  - ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
  - ✓ Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp;
  - ✓ Kinh doanh khách sạn, khu du lịch sinh thái và các dịch vụ liên quan đến khu du lịch sinh thái;
  - ✓ Dịch vụ ăn uống, giải khát;
  - ✓ Dịch vụ làm đẹp, thẩm mỹ;
  - ✓ Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
  - ✓ Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
  - ✓ Dịch vụ 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.

## **2. Phương thức hoán đổi:**

Tập đoàn Vingroup sẽ phát hành thêm cổ phiếu VIC cho các cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, ngoại trừ cổ đông là chính Tập đoàn Vingroup để hoán đổi lấy cổ phiếu SDI của các cổ đông này trên cơ sở tỉ lệ hoán đổi nêu dưới đây.

## **3. Tỷ lệ và nguyên tắc hoán đổi:**

- Tỷ lệ hoán đổi: **1 : 1,1**, tức 01 cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (Mã chứng khoán: SDI) sẽ được hoán đổi lấy 1,1 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup (Mã chứng khoán: VIC).

- Nguyên tắc làm tròn: Cổ phiếu VIC mà cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng nhận được sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu VIC lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 1.243 cổ phiếu SDI, số cổ phiếu này được hoán đổi theo tỷ lệ (1 : 1,1) thành 1.367,3 cổ phiếu VIC. Cổ đông A sẽ nhận được 1.367 cổ phiếu VIC (số làm tròn xuống đến hàng đơn vị).

## **4. Nguyên tắc xác định tỉ lệ hoán đổi:**

Tỷ lệ hoán đổi căn cứ theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam. Trên cơ sở sử dụng Phương pháp Giá giao dịch và Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam xác định tỷ lệ hoán đổi là 1: 1,087 (1

cổ phiếu SDI hoán đổi lấy 1,087 cổ phiếu VIC). Tỷ lệ này được HĐQT Tập đoàn Vingroup và HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng thống nhất làm tròn lên 1 : 1,1 (1 cổ phiếu SDI hoán đổi lấy 1,1 cổ phiếu VIC).

#### **5. Phương án tổ chức Công ty sau khi hoán đổi cổ phiếu:**

Sau khi hoán đổi cổ phiếu, Tập đoàn Vingroup sẽ trở thành chủ sở hữu duy nhất sở hữu 100% vốn điều lệ của SDI. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng sẽ được đăng ký chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty TNHH một thành viên.

Kể từ thời điểm hoàn tất thủ tục chuyển đổi, Công ty TNHH một thành viên sẽ được hưởng mọi quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, hợp đồng lao động và mọi nghĩa vụ tài sản khác từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Việc thực hiện tổ chức lại và chuyển đổi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng thành Công ty TNHH một thành viên sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị Tập đoàn Vingroup thực hiện. Hội đồng quản trị Tập đoàn Vingroup sẽ xây dựng phương án chuyển đổi, Điều lệ Công ty TNHH một thành viên và ban hành các tài liệu cần thiết khác cũng như thực hiện các công việc cần thiết khác theo quy định để tổ chức lại và chuyển đổi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng thành Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

#### **6. Phương án hoạt động kinh doanh sau khi hoán đổi cổ phiếu:**

Sau khi hoàn tất giao dịch, VIC và SDI vẫn tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh của mình một cách bình thường như trước giao dịch. Phương án kinh doanh cụ thể sau sáp nhập ủy quyền cho HĐQT hai Công ty xem xét xây dựng và tổ chức thực hiện đảm bảo mang lại hiệu quả cao nhất cho cổ đông và Công ty.

#### **7. Phương án sử dụng lao động :**

Toàn bộ người lao động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng vẫn tiếp tục làm việc tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng sau khi thực hiện giao dịch. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng sẽ kế thừa toàn bộ lao động, các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ quan hệ lao động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

#### **8. Phương thức thực hiện:**

8.1. Việc hoán đổi cổ phiếu của các cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng lấy cổ phiếu Tập đoàn Vingroup sẽ được thực hiện ngay sau khi Tập đoàn Vingroup nhận được sự chấp thuận cho phép phát hành thêm cổ phiếu của UBCKNN.

8.2. Khi thực hiện việc hoán đổi, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng sẽ chốt danh sách cổ đông để thực hiện hoán đổi cổ phiếu Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng lấy cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup.

8.3. Từ ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện hoán đổi cổ phiếu, toàn bộ cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng sẽ thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup. Từ ngày chốt danh sách để hoán đổi, cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng sẽ bị hủy đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và hủy lưu ký tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam, mọi giao dịch liên quan đến cổ phiếu SDI sẽ không còn giá trị và Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng của các cổ đông chưa thực hiện lưu ký chỉ được sử dụng để làm bằng chứng cho các cổ đông này đến nhận cổ phần của Tập đoàn Vingroup được hoán đổi.

#### **B. ĐIỀU LỆ TẬP ĐOÀN VINGROUP SAU KHI HOÁN ĐỔI CỔ PHIẾU**

Tập đoàn Vingroup hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy Điều lệ của Công ty đã tuân thủ theo Điều lệ mẫu áp dụng cho các công ty niêm yết. Sau khi hoán đổi cổ phiếu với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, Điều lệ hiện hành của Tập đoàn Vingroup vẫn phù hợp với các quy định của Pháp luật liên quan sẽ tiếp tục được sử dụng mà không cần

phải chỉnh sửa, bổ sung, ngoại trừ sửa đổi, bổ sung Điều 7 về vốn điều lệ của Công ty (do tăng vốn điều lệ để hoán đổi cổ phiếu của SDI).

### **C. HỢP ĐỒNG SÁP NHẬP GIỮA TẬP ĐOÀN VINGROUP VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**

HĐQT kính trình các cổ đông thông qua nội dung của Hợp đồng sáp nhập giữa 2 Công ty (theo tài liệu đính kèm) và ủy quyền cho HĐQT đàm phán, bổ sung và hoàn chỉnh Hợp đồng sáp nhập cho phù hợp với tình hình thực tế và các quy định pháp luật có liên quan; ủy quyền cho Tổng Giám đốc - người đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng triển khai thực hiện các nội dung trong Hợp đồng sáp nhập.

### **D. THÔNG QUA VIỆC HỦY ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU SDI TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI VÀ HỦY LƯU KÝ CỔ PHIẾU SDI TẠI TRUNG TÂM LƯU KÝ CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM**

Triển khai phương án sáp nhập doanh nghiệp như đã nêu ở trên, kính trình các cổ đông thông qua việc hủy đăng ký giao dịch cổ phiếu SDI trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) và hủy lưu ký cổ phiếu SDI tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam để thực hiện việc hoán đổi cổ phiếu với Tập đoàn Vingroup.

### **E. TRIỂN KHAI THỰC HIỆN**

Để việc triển khai thực hiện công tác hoán đổi cổ phiếu được nhanh chóng và thuận lợi, HĐQT kính trình ĐHCĐ phê duyệt giao cho Chủ tịch HĐQT Công ty tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

- Triển khai các công việc cần thiết để thực hiện các nội dung hoán đổi cổ phiếu theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Đàm phán, bổ sung và hoàn chỉnh Hợp đồng sáp nhập cho phù hợp với tình hình thực tế và các quy định pháp luật có liên quan giữa Tập đoàn Vingroup và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng; ủy quyền cho Tổng Giám đốc, người đại diện pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng triển khai thực hiện các nội dung trong Hợp đồng sáp nhập.

Kính trình Quý Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu Văn phòng Công ty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

**PHẠM THIẾU HOA**