

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM
(VINCOM JSC)**



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2010

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phương án phát hành thêm cổ phần, chào bán và niêm yết cổ phần phát hành thêm trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore, với nội dung cụ thể như sau:

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHẦN, CHÀO BÁN VÀ NIÊM YẾT CỔ PHẦN
PHÁT HÀNH THÊM TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN SINGAPORE (“SGX-ST”)**

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM (“CÔNG TY”)

- 1.1 Công ty được thành lập chính thức vào ngày 03/05/2002 dưới tên là “Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam” và đăng ký thay đổi tên hoạt động thành “Công ty Cổ phần Vincom” kể từ ngày 24/02/2006. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các sản phẩm dịch vụ giải trí.
- 1.2 Vốn điều lệ ban đầu của Công ty là 196 tỷ đồng và được tăng lên 251 tỷ đồng sau đó gần một năm để đầu tư xây dựng và quản lý Khu TTTM - Dịch vụ - Văn phòng cho thuê tại 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Căn cứ vào những thành công bước đầu của mình, Công ty thực hiện một số lần tăng Vốn điều lệ để đáp ứng nhu cầu về vốn và quy mô hoạt động của mình. Cụ thể, tháng 12/2006 Công ty tăng Vốn điều lệ lên mức 313,5 tỷ đồng; tháng 2/2007, Công ty đã quyết định sử dụng nguồn lợi nhuận chưa phân phối của các năm trước đó để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và khoản tiền cổ tức này được dùng để mua lượng cổ phần phát hành thêm nâng vốn điều lệ Công ty lên 600 tỷ đồng. Tiếp đó, Công ty đã thực hiện thành công đợt chào bán cổ phần ra công chúng vào tháng 07/2007 và đã tăng Vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng theo Giấy phép số 85/UBCK-CNCB do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 09/04/2007.
- 1.3 Công ty đã được cấp phép niêm yết theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/09/2007 và 80.000.000 cổ phần của Công ty đã chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh vào ngày 19/9/2007.
- 1.4 Ngày 9/4/2008, Công ty chính thức được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tăng Vốn điều lệ lên 1.199.831.560.000 đồng, hoàn thành việc chào bán 40 triệu cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.



- 1.5 Ngày 02/10/2009, Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 17, hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 1.996.272.380.000 đồng bằng việc chào bán gần 80 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.
- 1.6 Theo số liệu mới nhất, Vốn điều lệ của Công ty đã được tăng lên 3.682.131.130.000 đồng trên cơ sở hoàn tất việc phát hành thêm gần 160 triệu cổ phiếu (trong đó có gần 120 triệu cổ phiếu được phát hành dưới hình thức chia cổ tức và gần 40 triệu cổ phiếu được phát hành dưới hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu) và đăng ký chuyển đổi một phần trái phiếu chuyển đổi phát hành tháng 12/2009, nâng tổng số cổ phiếu phát hành của Công ty lên 368.213.113 cổ phần.

II. CƠ SỞ CỦA VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ VÀ PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHẦN

- 2.1 Việc tăng Vốn điều lệ sẽ được thực hiện thông qua việc phát hành thêm cổ phần, chào bán và niêm yết số cổ phần phát hành thêm này (“Cổ phần Mới”) trên Sở giao dịch chứng khoán Singapore (“SGX-ST”).
- 2.2 Những nội dung chính của đợt phát hành Cổ phần mới được dự kiến như sau:
- (i) Tổng số Cổ phần mới được phát hành thêm: Từ 41,27 triệu đến 93 triệu cổ phần
 - (ii) Tổng giá trị tối đa của đợt phát hành: Từ 3.900 tỷ đồng Việt Nam đến 8.788,5 tỷ đồng Việt Nam (tương đương khoảng từ 200 triệu Đô la Mỹ đến 450,7 triệu Đô la Mỹ)¹
 - (iii) Loại Cổ phần mới: cổ phần phổ thông
 - (iv) Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
 - (v) Tiền tệ mà Cổ phần mới được niêm yết và giao dịch: Đô la Singapore (“SGD”)
 - (vi) Tỷ lệ Cổ phần mới tính trên tổng số cổ phần của Công ty sau khi hoàn tất việc phát hành: Từ 10,1%² đến 20,2%³
 - (vii) Đối tượng phát hành: các nhà đầu tư tổ chức bên ngoài Hoa Kỳ, các người mua là tổ chức được phép tại Hoa Kỳ và các nhà đầu tư cá nhân tại Singapore
 - (viii) Thời gian phát hành dự kiến: Nửa đầu năm 2011
 - (ix) Phương thức phát hành: chào bán và niêm yết toàn bộ Cổ phần mới tại SGX-ST
- 2.3 Việc phát hành thêm cổ phần, chào bán và niêm yết trên SGX-ST dựa trên các cơ sở pháp lý dưới đây:
- (i) Luật doanh nghiệp;
 - (ii) Luật Chứng khoán, Nghị định số 14/2007/NĐ-CP ngày 19/01/2007 và Nghị định 84/2010/NĐ-CP ngày 2/8/2010;

¹ Dựa vào giá đóng cửa ngày 10/12/2010 mức 94.500 đồng/ cổ phiếu và tỷ giá là 1USD= 19.500 VND.

² Dựa vào giá định phát hành 41,27 triệu cổ phiếu và 368,21 triệu cổ phiếu đang lưu hành của Công ty ngày 10/12/2010.

³ Dựa vào giá định phát hành 93 triệu cổ phiếu và 368,21 triệu cổ phiếu đang lưu hành của Công ty ngày 10/12/2010

- (iii) Điều lệ hoạt động hiện hành của Công ty;
- (iv) Nghị quyết số 2/2010/QĐ-HĐQT-VINCOM JSC của Hội đồng quản trị Công ty ngày 26/08/2010 thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ dưới hình thức phát hành thêm cổ phần, chào bán và niêm yết cổ phần phát hành thêm trên thị trường chứng khoán nước ngoài;
- (v) Công văn số 373/UBCK-QLPH ngày 17/11/2010 và Công văn số 4740/UBCK-QLPH đề ngày 8/12/ 2010 về về việc nộp hồ sơ chào bán cổ phiếu và niêm yết tại thị trường nước ngoài của Công ty; và
- (vi) Quy chế về việc niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Singapore áp dụng đối với công ty nước ngoài và Đạo luật Chứng khoán và Giao dịch Tương lai của Singapore và Quy tắc 144A và Quy chế S của Đạo luật Chứng khoán Hoa Kỳ năm 1993 và các bản sửa đổi sau đó.

2.4 Việc tăng Vốn điều lệ của Công ty trong đợt này là nhằm phục vụ các mục đích sau:

- (i) Bổ sung nguồn vốn cho các dự án đang triển khai bởi Công ty và các công ty con của Công ty; và
- (ii) Bổ sung nguồn vốn lưu động và các mục đích khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh chung của Công ty và các công ty con của Công ty.

III. CƠ SỞ CỦA VIỆC LỰA CHỌN PHÁT HÀNH VÀ NIÊM YẾT CỔ PHẦN TRÊN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN SINGAPORE

3.1 Công ty lựa chọn niêm yết cổ phần trên Sàn giao dịch chính của SGX-ST trên các cơ sở sau:

- (i) Việc niêm yết trên thị trường chứng khoán Singapore sẽ cho phép Công ty có thể tiếp cận kênh huy động vốn từ các nhà đầu tư quốc tế nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như thu hút được các nhà đầu tư quốc tế mới nhằm thúc đẩy mục tiêu phát triển bền vững và vững chắc của Công ty trong dài hạn.
- (ii) Công ty đánh giá Singapore là một địa điểm hấp dẫn cho kế hoạch niêm yết bởi vị trí chiến lược của quốc gia này trong khu vực Châu Á và bởi tình hình chính trị ổn định. Công ty cũng cho rằng SGX-ST là một trong những thị trường vốn tốt nhất trong khu vực trên cơ sở xem xét tính tổ chức chặt chẽ, quản lý chuyên nghiệp, định hướng thị trường và thân thiện; và
- (iii) Điều quan trọng là Công ty được coi là công ty đầu tiên được niêm yết trên Sàn giao dịch chính của SGX-ST.

3.2 Việc lựa chọn niêm yết cổ phần của Công ty trên thị trường chứng khoán Singapore nhằm hướng tới những mục tiêu cụ thể như sau:

- (i) Đây là cơ hội để Công ty quảng bá hình ảnh ra nước ngoài, cũng như cơ hội huy động vốn trên thị trường chứng khoán quốc tế
- (ii) Sẽ tạo ra các cơ hội để Công ty hoàn thiện bộ máy hoạt động, cơ cấu, cũng như các công tác quản trị điều hành. Việc niêm yết ở thị trường nước ngoài cũng giúp doanh

101
ĐN
ĐP
NE
RUN

nghiệp nâng cao tính minh bạch hoá, nâng cao uy tín và thương hiệu của mình trên thị trường quốc tế.

IV. NỘI DUNG KẾ HOẠCH PHÁT HÀNH DỰ KIẾN

4.1 Quy trình quy trình chào bán ra nước ngoài và niêm yết Cổ phần Mới trên SGX - ST thông qua việc niêm yết thứ cấp ("Niêm yết") bao gồm các bước chính như sau.

- (i) Bước 1 - Nộp hồ sơ xin niêm yết: Công ty sẽ nộp đơn xin niêm yết ("Đơn Xin Niêm yết"), bao gồm cả Bản Cáo bạch, cho SGX - ST để SGX - ST tiến hành xem xét.
- (ii) Bước 2 - SGX - ST xem xét hồ sơ: SGX - ST xem xét hồ sơ xin niêm yết và nếu SGX - ST thấy thoả mãn yêu cầu rằng tất cả các ý kiến của SGX - ST đã được xử lý một cách phù hợp, SGX - ST sẽ cấp một thư xác nhận đủ tiêu chuẩn niêm yết ("Văn bản ETL"). Văn bản ETL là một chấp thuận nguyên tắc của SGX - ST rằng Công ty có thể tiến hành niêm yết tại SGX - ST.
- (iii) Bước 3 - Cơ quan Quản lý Tiền tệ Singapore (MAS) xem xét Bản Cáo bạch Ban đầu: Sau khi nhận được Văn bản ETL, Công ty có thể tiến hành nộp Bản Cáo bạch (trong đó đã bao gồm các sửa đổi theo yêu cầu của SGX - ST sau khi SGX-ST xem xét Bản Cáo bạch đó) ("Bản Cáo bạch Ban đầu") cho MAS để MAS và công chúng xem xét.
- (iv) Bước 4 - Đăng ký Bản Cáo bạch Cuối cùng với MAS: Khi việc xem xét của MAS và của công chúng đã hoàn tất (và các yêu cầu sửa đổi phát sinh trong quá trình xem xét đó đã được đưa vào Bản Công bố Thông tin Ban đầu), Công ty khi đó có thể đăng ký Bản Cáo bạch Cuối cùng ("Bản Cáo bạch Cuối cùng") với MAS và bắt đầu việc Chào bán.
- (v) Bước 5 - Giai đoạn Chào bán: Sau khi đăng ký Bản Cáo bạch Cuối cùng với MAS, các Cổ phần của Công ty có thể được chào bán cho các nhà đầu tư tại Singapore và các nhà đầu tư là tổ chức trên toàn thế giới đáp ứng được các điều kiện quy định trong Bản Cáo bạch cuối cùng. Chỉ trong giai đoạn chào bán này, giá cổ phần sẽ được xác định và cổ phần sẽ được phân bổ cho các nhà đầu tư là tổ chức và nhà đầu tư nhỏ lẻ.
- (vi) Bước 6 - Niêm yết: Sau khi kết thúc giai đoạn chào bán, việc chào bán cổ phần được hoàn tất và các Cổ phần được niêm yết tại SGX - ST. SGX - ST sẽ đưa ra một công bố khẳng định việc niêm yết và giao dịch các Cổ phần của Công ty tại SGX - ST.

4.2 Các tổ chức tư vấn tham gia hỗ trợ Công ty trong quá trình chào bán và niêm yết Cổ phần Mới trên thị trường chứng khoán Singapore, bao gồm:

Tư vấn luật quốc tế và Singapore của tổ chức phát hành: Clifford Chance

Tư vấn luật Việt Nam của tổ chức phát hành: VILAF

Tư vấn luật quốc tế của tổ chức bảo lãnh phát hành: Shearman and Sterling

Tư vấn luật Việt Nam của tổ chức bảo lãnh phát hành: YKVN

Tư vấn luật Singapore của tổ chức bảo lãnh phát hành: WongPartnership

Công ty kiểm toán: Ernst and Young

K. D. C. V. B. A.

Handwritten signature or mark.

4.3 Cho mục đích thực hiện việc phát hành và niêm yết cổ phần nêu trên, Công ty dự kiến sẽ thực hiện các công việc cụ thể theo lịch biểu được nêu dưới đây (*lưu ý: nội dung nhiệm vụ, hoạt động và công việc có thể thay đổi tùy diễn biến tình hình trong quá trình thực hiện*):

TT	Hạng mục công việc	Thời hạn hoàn thành
1.	Soạn thảo dự thảo Bản cáo bạch	Trong suốt quá trình giao dịch
2.	Đạt được các chấp thuận/hướng dẫn từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam liên quan đến việc chào bán và niêm yết chứng khoán ra nước ngoài (bao gồm Ủy ban chứng khoán Nhà nước Ngân hàng Nhà nước và Bộ Tài Chính).	Tháng 12 năm 2010
3.	Nộp hồ sơ đăng ký niêm yết lên SGX - ST (bao gồm cả HOSE và SSC)	Tháng 12 năm 2010
4.	Đạt được thư ETL từ SGX - ST	Quý 1 năm 2011
5.	Tổ chức họp ĐHĐCĐ để thông qua các nội dung theo yêu cầu của SGX-ST được đề cập tại Văn bản ETL.	Ngày 26 tháng 2 năm 2011
6.	Đăng ký Bản cáo bạch cuối cùng với MAS	Trong vòng 3 tháng kể từ ngày nhận được thư ETL
7.	Niêm yết Cổ phần mới tại SGX - ST	Trong vòng 3 tuần kể từ ngày đăng ký Bản cáo bạch cuối cùng với MAS

Xin trân trọng cảm ơn.

