

## **TỜ TRÌNH**

(V/v: *Hủy phương án phát hành cổ phiếu được thông qua tại ĐHĐCD thường niên ngày 29/06/2018 và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2018*)

### **Kính trình : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2018 CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**

#### **Căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006 và Luật chứng khoán số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán được thông qua ngày 24/11/2010;
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP 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;
- Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc;
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc năm 2018 và các năm tiếp theo;

Ngày 29/06/2018, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã thông qua Phương án phát hành 37.500.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 125 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng cho cổ đông hiện hữu. Tuy nhiên, hồ sơ pháp lý của Dự án Côn Sơn Resort do Công ty làm Chủ đầu tư bị chậm tiến độ theo dự kiến nên Hội đồng quản trị chưa thể triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo phương án đã được ĐHĐCD thông qua.

Sau khi cân đối nhu cầu vốn đầu tư phát triển của công ty và mức độ pha loãng cổ phiếu sau khi tăng vốn điều lệ, Hội đồng quản trị quyết định trình Đại hội đồng cổ đông xem xét hủy phương án phát hành cổ phiếu được thông qua tại ĐHĐCD thường niên của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc số 2906-2/2018/NQ/ĐHĐCD-VTSR ngày



29/06/2018 và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2018 như sau:

### **I. Phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu**

1. Tên cổ phiếu phát hành : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
2. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông tự do chuyển nhượng
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng (*Mười nghìn đồng*)
4. Vốn điều lệ trước khi phát hành : 125.000.000.000 đồng
5. Số cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành : 12.500.000 cổ phiếu
6. Số lượng phát hành dự kiến : 17.500.000 cổ phiếu
7. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá : 175.000.000.000 đồng
8. Quy mô vốn điều lệ sau khi phát hành : 300.000.000.000 đồng
9. Số cổ phiếu lưu hành sau phát hành : 30.000.000 cổ phiếu
10. Thời gian phát hành dự kiến: Dự kiến từ quý IV/2018 đến quý I/2019, sau khi được ĐHCĐ thông qua Phương án phát hành và Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định của pháp luật.
11. Hình thức phát hành : Phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
12. Nguồn vốn phát hành : Do cổ đông nộp tiền.
13. Giá phát hành dự kiến : Mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.
14. Đối tượng phát hành : Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu. Cổ đông có quyền chuyển quyền mua của mình cho các cổ đông khác.
15. Tỷ lệ thực hiện quyền : **5:7** (Căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 1 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 1 quyền mua và cứ 5 quyền mua sẽ được mua thêm 7 cổ phiếu mới phát hành). Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn

D:08  
C  
C  
VIỆT  
Đ  
HÍ LI



xuống tới hàng đơn vị, phần thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phần.

*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán thêm, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 585 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới chào bán thêm tương ứng là  $(585 : 5) \times 7 = 819$  cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới là 819 cổ phiếu.*

16. Phương án phân phối : Số cổ phiếu không được phân phối hết do: (i) xử lý số cổ phần không được đăng ký thực hiện quyền mua: hiện quyền, sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo tiêu chí:

- Là tổ chức, cá nhân có năng lực tài chính hoặc có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty; có mong muốn đầu tư lâu dài, sẵn sàng hỗ trợ, đồng hành cùng sự phát triển của Công ty; không phải là đối tượng bắt buộc phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo khoản 3 điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung Điều 4, Nghị định 58/2012/NĐ-CP.
- Có mức giá chào mua phù hợp với phương án chào bán.

Phương thức phân phối:

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác số cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu với giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Số cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

17. Chào mua công khai : Trong trường hợp tỷ lệ sở hữu của các đối tượng khác được mua số cổ phần không chào bán hết cho các cổ

001  
ĐNC  
Ổ P  
TIỀ  
IA  
VH-T

đồng hiện hữu vượt tỷ lệ quy định về chào mua công khai theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán và tại Khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán (tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phần từ 25% cổ phiếu đang lưu hành của công ty đại chúng hoặc sở hữu từ 25% cổ phiếu có quyền biểu quyết mua tiếp từ 10% trở lên hoặc mua tiếp từ 5 đến 10% cổ phiếu thời gian dưới một năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào mua công khai trước đó) thì không phải tiến hành các thủ tục chào mua công khai.

18. Chuyển nhượng quyền mua : Quyền mua của cổ đông được thực hiện chuyển nhượng 01 lần.
19. Lưu ký và Niêm yết cổ phiếu bổ sung : Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật.
20. Nguyên tắc xác định giá chào bán
- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2017 là 13.289 đồng/cổ phiếu (*căn cứ BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2017*).
  - Giá thị trường bình quân 10 phiên (*từ ngày 21/08/2018 tới ngày 04/9/2018*) là 20.090 đồng/cổ phiếu.
  - Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu, mức giá ưu đãi trên phù hợp quy định tại khoản 2, Điều 125 Luật doanh nghiệp.

21. Rủi ro pha loãng cổ phiếu.

Trong trường hợp giá cổ phiếu giao dịch của AAV cao hơn giá chào bán, thì nhà đầu tư cần lưu ý việc giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh kỹ thuật trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần theo công thức sau:

$$P_{tc} = (PR_{t-1} + PR * a) / (1+a)$$

Trong đó:

- $P_{tc}$  : Giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành tăng vốn
- $PR_{t-1}$  : Giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền
- $PR$  : Giá phát hành
- $a$  : Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phần chào bán/số lượng cổ phần đang lưu hành)

190  
TY  
HÀN  
N S  
ỐC  
HÀ



*Ví dụ: Giá giả định cổ phiếu AAV trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 17.000 đồng/cổ phiếu, số cổ phiếu của Công ty tại thời điểm phát hành là 12.500.000 cổ phiếu. Nếu chào bán 17.500.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, giá cổ phiếu AAV được điều chỉnh tính theo công thức trên như sau:*

$$P_{tc} = (17.000 + 10.000 * 7/5) / (1+7/5) = 12.917 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, theo ví dụ trên giá cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sau khi pha loãng giảm xuống mức là: **12.917** đồng/cổ phiếu.

Ngoài ra, trong đợt chào bán cổ phiếu có thể bao gồm các rủi ro pha loãng khác như: (i) Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu – EPS; (ii) Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu - BVPS.

## **II. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành**

### **1. Mua cổ phần của các cổ đông tại Công ty cổ phần Hồng Hưng**

- Doanh nghiệp đầu tư: Công ty cổ phần Hồng Hưng
  - Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0800290026 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 09/04/2004 và thay đổi lần thứ 5 ngày 05/9/2018.
  - Trụ sở chính: Cụm Công nghiệp Việt Hòa, Phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
  - Vốn điều lệ: 58.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi tám tỷ đồng*)
  - Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản, trọng tâm đối với các dự án bất động sản cho thuê; Vận tải hành khách bằng ô tô, taxi, cho thuê taxi tự lái; dịch vụ vận tải hành khách bằng đường bộ trong nước; Xây dựng công trình: công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi; Kinh doanh dịch vụ khách sạn, ăn uống.
  - Tính đến thời điểm hiện tại: Công ty không có lỗ lũy kế.
  - Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 116/2018/CTTĐG-CIMEICO do Công ty TNHH Định giá Cimeico phát hành ngày 17/09/2018, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc dự kiến mua lại 4.000.000 cổ phần của 02 cá nhân hiện đang là cổ đông của Công ty cổ phần Hồng Hưng như sau:
    - o Mua lại 2.000.000 cổ phần của Ông Nguyễn Thanh Hải (CMND số 141458274) với giá 20.000 đồng/cổ phần, giá trị cổ phần mua lại là 40.000.000.000 đồng.
    - o Mua lại 2.000.000 cổ phần của Ông Đoàn Văn Tính với giá 20.000 đồng/cổ phần, giá trị cổ phần mua lại là 40.000.000.000 đồng.
  - Dự kiến số cổ phần của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại Công ty cổ phần Hồng Hưng (*sau khi mua thêm*) là 5.500.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu 94.83%.
- ### **2. Đầu tư vào dự án Khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP Hải Dương với số tiền 95.000.000.000 đồng (*Chín mươi năm tỷ đồng*).**

## **III. Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT thực hiện**



- Quyết định phương án chào bán chi tiết (giá phát hành, chi tiết phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán, thời gian thực hiện...).
- Ký hợp đồng với đơn vị tư vấn, đơn vị bảo lãnh phát hành (nếu xét thấy cần thiết) để thực hiện chào bán theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
- Hoàn chỉnh hồ sơ báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và tổ chức thực hiện Phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần của Công ty đảm bảo hiệu quả, đúng tiến độ và quy định của Pháp luật hiện hành. Trong trường hợp cơ quan nhà nước yêu cầu phải sửa đổi, bổ sung thì Hội đồng quản trị được phép quyết định sửa đổi, bổ sung theo khuyến nghị/đề nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải công bố thông tin (nếu có quy định).
- Có toàn quyền quyết định phương thức bán, đối tượng chào bán và giá chào bán đối với số lượng cổ phiếu không phân phối hết theo giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.
- Liên quan tới Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động cân đối nguồn vốn thu được để sử dụng theo phương án sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và chủ động điều chỉnh theo tình hình thực tế (nếu cần), đồng thời báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất nếu có điều chỉnh phương án và cơ cấu sử dụng vốn.
- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ liên quan tới việc thay đổi Vốn điều lệ theo kết quả chào bán.
- Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi đăng ký doanh nghiệp liên quan đến vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành việc phát hành.
- Thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu sau khi hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.
- Ngoài các nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án huy động vốn hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung trên./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thanh Hải**