

TỜ TRÌNH

(V/v: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược năm 2019)

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty CP 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;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước CHXHCN 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;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ốc;
- Căn cứ Kế hoạch kinh doanh và đầu tư của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ốc năm 2019 và các năm tiếp theo;

Căn cứ kế hoạch kinh doanh và đầu tư của Công ty trong năm 2019, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2019 như sau:

1. Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ

- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 318.749.960.000 đồng
- Số cổ phiếu trước khi phát hành: 31.874.996 cổ phiếu
- Số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Số cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành: 31.874.996 cổ phiếu
- Loại cổ phần chào bán: Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 20.000.000 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 200.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành thêm trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 62,75%

- Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành thêm trên tổng số cổ phiếu sau phát hành: 38,55%
- Vốn điều lệ sau phát hành: 518.749.960.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu sau phát hành: 51.874.996 cổ phiếu
- Thời gian dự kiến phát hành: Dự kiến trong quý II/2019 đến hết quý IV/2019 sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
- Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu

Đợt phát hành cổ phiếu của Công ty được chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược với các tiêu chí nhằm đảm bảo cam kết đóng góp của nhà đầu tư chiến lược vào sự phát triển của Công ty. Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, giá trị thị trường, và giá trị sổ sách của cổ phiếu cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược là 10.000 đồng/cổ phiếu.

- Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chiến lược
- Quy định hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

Trường hợp số lượng cổ phiếu không được các nhà đầu tư đăng ký mua hết (nếu có), Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác có nhu cầu theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá phát hành ban đầu trên cơ sở đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này của Công ty không vượt quá phạm vi của một đợt chào bán riêng lẻ và tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

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 HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được dự kiến từ đợt phát hành: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng). Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, cụ thể như sau:

Stt	Phương án sử dụng vốn	Số tiền (vnd)
1	Đầu tư vào Dự án Côn Sơn Resort do Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc làm chủ đầu tư	100.000.000.000
2	Đầu tư vào Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo do Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc làm chủ đầu tư	100.000.000.000
	Tổng cộng	200.000.000.000

Chi tiết của việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành như sau:

2.1 Đầu tư vào Dự án Côn Sơn Resort do Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc làm Chủ đầu tư: 100.000.000.000 đồng

- Thông tin dự án

Tên dự án:	Dự án Côn Sơn Resort
Chủ đầu tư dự án:	Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Diện tích đất quy hoạch	Khoảng 90,68 ha
Quy mô của dự án	Khu du lịch biệt thự nhà vườn cao cấp kết hợp với du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí. Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 2.500 người
Vị trí	Phía Bắc và phía Đông giáp khu rừng thông Phía Nam giáp đường và hồ Côn Sơn Phía Tây giáp đường đi Đền Sinh và Khu rừng thông
Tổng mức đầu tư (cơ sở hạ tầng cho dự án)	550.005.370.000 đồng (Theo quyết định chấp thuận đầu tư số 695/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương)

2.2 Đầu tư vào Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo do Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc làm Chủ đầu tư: 100.000.000.000 đồng

- Thông tin dự án

Tên dự án:	Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo
Chủ đầu tư dự án:	Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
Diện tích đất quy hoạch	89.145,78 m ²
Quy mô của dự án	Khu dân cư đô thị với quy mô dân số khoảng 1.188 người.
Vị trí	Phía Bắc giáp trường cơ giới số 17 Phía Nam giáp khu dân cư đường Trần Hưng Đạo Phía Đông giáp khu dân cư ven đường quốc lộ 37 Phía Tây giáp khu dân cư phường Sao Đỏ
Tổng mức đầu tư	168.118.602.000 đồng (Theo quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư số 499/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND tỉnh Hải Dương)

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị điều chỉnh mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành để đảm bảo phù hợp với tình hình thị trường và tình hình cụ thể hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và báo cáo việc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu có) tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

3. Tiêu chí xác định đối tượng chào bán

- Các nhà đầu tư trong nước và/hoặc nước ngoài (pháp nhân và/hoặc thể nhân) có năng lực tài chính mạnh, hỗ trợ cho Công ty về vốn.
- Các tổ chức, cá nhân có khả năng hỗ trợ Công ty trong lĩnh vực quản lý điều hành.
- Cam kết gắn bó lâu dài với Công ty.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn, thông qua danh sách cụ thể nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu và số cổ phiếu cụ thể được mua của từng nhà đầu tư, thời điểm bán thích hợp, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Trong trường hợp các đối tượng nêu trên không mua hết số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT nghiên cứu, đàm phán và quyết định chào bán cho các đối tượng khác tại thời điểm chào bán phù hợp với tiêu chí trên và tuân theo các quy định pháp luật hiện hành.

4. Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ trên Bản điều lệ công ty và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương phù hợp với quy mô vốn điều lệ mới sau khi có Báo cáo kết quả phát hành lên UBCKNN.

ĐHĐCĐ thống nhất sửa đổi khoản 1 Điều 6 Điều lệ Công ty cho phù hợp với vốn điều lệ mới sau khi phát hành tăng vốn điều lệ. ĐHĐCĐ ủy quyền Hội đồng quản trị điều chỉnh, phát hành điều lệ sửa đổi và đăng ký kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật.

5. Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán (VSD) và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Sau khi hoàn tất đợt phát hành, Đại hội đồng cổ đông thông qua và ủy quyền cho Hội đồng quản trị hoàn tất thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán (VSD) và đăng ký niêm yết chứng khoán bổ sung trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định pháp luật hiện hành.

6. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các nội dung liên quan đến đợt phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc cụ thể như sau:

- Triển khai các thủ tục phát hành theo quy định và điều chỉnh thời điểm chào bán thích hợp (nếu có thay đổi);
- Quyết định phương án phát hành chi tiết (giá phát hành, chi tiết phương án sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành, thời gian thực hiện...);
- Quyết định lựa chọn và lên danh sách nhà đầu chiến lược phù hợp với tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán trong phương án phát hành. Đồng thời báo cáo lại Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất;
- Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông;



- Được thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;
- Kí kết và thực hiện các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược;
- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu hiệu chỉnh/hoàn chỉnh phương án tăng vốn điều lệ, phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước;
- Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy phép đăng ký doanh nghiệp trên vốn mới với Cơ quan có thẩm quyền sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu;
- Chủ động sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo quy mô vốn điều lệ mới tăng thêm và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán (VSD) và đăng ký niêm yết chứng khoán bổ sung trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Lựa chọn đơn vị tư vấn, đơn vị bảo lãnh phát hành (nếu xét thấy cần thiết);
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án tăng vốn này) theo yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua các nội dung trên./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Hải