

**BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2018
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**

Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc (VTSR)

Giấy chứng nhận ĐKKD: số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 29/11/2016.

Trụ sở chính. Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, Thị xã Chí Linh, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam

Điện thoại: 0220.6266066

Fax: 0220.6266373

Hôm nay, vào hồi 09h00 ngày 29 tháng 09 năm 2018 tại. Khách sạn Sao Đỏ, số 119 Nguyễn Trãi 1, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tổ chức Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2018 với các nội dung sau.

I. KHAI MẠC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2018

1. Thành phần tham dự Đại hội

Ông Nguyễn Minh Xô - Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông công bố Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông như sau.

- Tổng số Cổ đông được triệu tập tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 có tên trong Danh sách chốt ngày 17 tháng 09 năm 2018 bao gồm **509** cổ đông, tương ứng với **12.500.000** cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết đại diện cho 100% số cổ phần được biểu quyết tại Đại hội.
- Tính đến thời điểm 9h00 tổng số cổ đông có mặt trực tiếp dự họp và ủy quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường 2018 là **72** cổ đông, đại diện cho **10.642.400** cổ phần, tương đương **85,14 %** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty, trong đó:
 - + Trực tiếp dự họp là. 63 cổ đông, đại diện cho: 8.156.900 cổ phần, chiếm 65,26 %;
 - + Ủy quyền dự họp là. 9 cổ đông, đại diện cho: 2.485.500 cổ phần, chiếm 19,88 %;

- Tổng số cổ đông vắng mặt không tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường 2018 là: **437** cổ đông, đại diện cho **1.857.600** cổ phần, tương đương 14,86% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty

Như vậy, theo quy định của Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được tổ chức là hoàn toàn hợp pháp, hợp lệ và đã đủ các điều kiện pháp lý để tiến hành kỳ họp. Các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp có quyền biểu quyết theo số cổ phần sở hữu/đại diện.

2. Khai mạc Đại hội:

Ông Nguyễn Minh Xô – Phó Tổng giám đốc, Trưởng ban tổ chức nêu lý do Tổ chức Đại hội, giới thiệu đại biểu, giới thiệu thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và đề xuất Ban kiểm phiếu để đại hội lựa chọn.

Đại hội đã thông qua danh sách Đoàn chủ tịch gồm 06 người:

- 1 Ông Nguyễn Thanh Hải – Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa Đại hội.
2. Ông Trương Thanh Sơn Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc làm Thành viên Đoàn Chủ tịch.
- 3 Ông Dương Văn Điệp – Thành viên HĐQT làm Thành viên Đoàn Chủ tịch.
4. Ông Nguyễn Tuấn Anh Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc làm Thành viên Đoàn Chủ tịch.
- 5 Ông Trần Đức An – Thành viên HĐQT độc lập làm Thành viên Đoàn Chủ tịch.
6. Bà Bùi Thị Bích Vân – Thành viên HĐQT độc lập làm Thành viên Đoàn Chủ tịch.

Đại hội biểu quyết 100% tán thành với danh sách Đoàn Chủ tịch.

Đại hội đã thông qua Ban Thư ký gồm 02 người:

- 1 Ông Trương Quang Hải – Trưởng ban;
2. Bà Nguyễn Thị Tư – Thành viên.

Đại hội biểu quyết 100% tán thành với thành phần Ban Thư ký

Đại hội đã thông qua Ban kiểm phiếu gồm 05 người:

- 1 Ông Nguyễn Trương Khôi – Trưởng ban,
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Thành viên,
- 3 Ông Hà Trung Hiệp – Thành viên;
4. Bà Nguyễn Thị Thơm – Thành viên,
- 5 Ông Bùi Xuân Tùng Thành viên.

Đại hội biểu quyết 100% tán thành với thành phần Ban Kiểm phiếu

3. Chương trình Đại hội và Quy chế Đại hội

Đại hội đã nghe Ông Trương Thanh Sơn – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc thay mặt Đoàn Chủ tịch công bố nội dung Chương trình Đại hội, Quy chế tổ chức, Nguyên tắc, thể lệ biểu quyết.

Đại hội đã nhất trí 100% thông qua nội dung Chương trình Đại hội, Quy chế tổ chức, Nguyên tắc thể lệ biểu quyết áp dụng tại Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2018.

II. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC TRÌNH BÀY TRONG ĐẠI HỘI

1. Ông Nguyễn Thanh Hải - Chủ tọa Đại hội. lên tuyên bố Khai mạc ĐHĐCĐ bất thường năm 2018.

2. Trình bày các Tờ trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2018 thông qua:

❖ Ông Trương Thanh Sơn – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc - Thành viên Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình của HĐQT về việc Điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 và Thông qua Định hướng chiến lược và Kết quả kinh doanh giai đoạn 2018-2021.

❖ Ông Trương Thanh Sơn – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc - Thành viên Đoàn Chủ tịch lên trình bày Tờ trình của HĐQT về việc hủy phương án phát hành cổ phiếu được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 29/06/2018 và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2018.

III. THẢO LUẬN VÀ BIỂU QUYẾT CỦA CỔ ĐÔNG TẠI ĐẠI HỘI

Để đảm bảo nội dung được tập trung, sau khi tờ trình được trình bày trước Đại hội, ông Nguyễn Thanh Hải – Chủ tọa Đại hội điều khiển cuộc họp thảo luận cho ý kiến và biểu quyết với từng tờ trình. Kết thúc xong phần cho ý kiến và thực hiện biểu quyết tờ trình trước mới chuyển sang tờ trình tiếp theo.

Các cổ đông có mặt tại đại hội đều có chung ý kiến nhất trí với nội dung các tờ trình của Hội đồng quản trị và không có ý kiến khác ngoài nội dung của các Tờ trình.

IV. KẾT QUẢ VÀ NỘI DUNG BIỂU QUYẾT THÔNG QUA TẠI ĐẠI HỘI NHƯ SAU

1. Biểu quyết thông qua Tờ trình về việc Điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 và Thông qua Định hướng chiến lược và Kết quả kinh doanh giai đoạn 2018-2021:

** Kết quả biểu quyết như sau.*

Đại hội biểu quyết với số phiếu tán thành 100% số phiếu biểu quyết hiện diện

Đại hội biểu quyết với số phiếu không tán thành. **0%** số phiếu biểu quyết hiện diện

Đại hội biểu quyết với số phiếu có ý kiến khác: **0%** số phiếu biểu quyết hiện diện

2. Biểu quyết thông qua Tờ trình về việc hủy phương án phát hành cổ phiếu được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 29/06/2018 và thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2018.

Đại hội thống nhất thông qua việc hủy phương án phát hành cổ phiếu được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc số 2906-2/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR ngày 29/06/2018 và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2018 như sau.

2.1. Phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu

- | | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Tên cổ phiếu phát hành | Cổ phiếu Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc |
| - Loại cổ phiếu | Cổ phiếu phổ thông tự do chuyển nhượng |
| - Mệnh giá cổ phiếu | 10.000 đồng (Mười nghìn đồng) |
| - Vốn điều lệ trước khi phát hành | 125.000.000.000 đồng |
| - Số cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành | 12.500.000 cổ phiếu |
| - Số lượng phát hành dự kiến | 17.500.000 cổ phiếu |
| - Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá | 175.000.000.000 đồng |
| - Quy mô vốn điều lệ sau khi phát hành là | 300.000.000.000 đồng |
| - Số cổ phiếu lưu hành sau phát hành | 30.000.000 cổ phiếu |
| - Thời gian phát hành dự kiến: | Dự kiến từ quý IV/2018 đến quý I/2019, sau khi được ĐHĐCĐ 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. |
| - Hình thức phát hành | Phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu |
| - Nguồn vốn phát hành | Do cổ đông nộp tiền |
| - Giá phát hành dự kiến | Mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu |
| - Đối tượng phát hành | Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại |

10
NC
P
TIẾ
A
H-T

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.

- 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 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.

- Phương án phân phối cổ phần không được đăng ký thực hiện quyền mua.

Số cổ phiếu không được phân phối hết do: (i) xử lý số cổ phiếu lẻ hoặc (ii) cổ phiếu do cổ đông không thực 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.

- 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 đông 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.
- Chuyển nhượng quyền mua
Quyền mua của cổ đông được thực hiện chuyển nhượng 01 lần.
- 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.
- 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.
- 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)

Ví dụ: Giá giá 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.

2.2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

❖ *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%.

- ❖ *Đầu tư vào dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP Hải Dương với số tiền là 95.000.000.000 đồng (Chín mươi lăm tỷ đồng).*

2.3. 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 UBCKNN 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 công ty 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

** Kết quả biểu quyết như sau.*

Đại hội biểu quyết với số phiếu tán thành **100%** số phiếu biểu quyết hiện diện

Đại hội biểu quyết với số phiếu không tán thành. **0%** số phiếu biểu quyết hiện diện

Đại hội biểu quyết với số phiếu có ý kiến khác: **0%** số phiếu biểu quyết hiện diện

V. CÁC THỦ TỤC KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Ông Trương Quang Hải – Trưởng ban Thư ký công bố dự thảo Biên bản và dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018.

Đại hội nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018.

Chủ tọa Đại hội – Ông Nguyễn Thanh Hải tuyên bố bế mạc Đại hội.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 kết thúc vào hồi 11h30 ngày 29 tháng 09 năm 2018.

BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI
THÀNH VIÊN

Nguyễn Thị Tư

TRƯỞNG BAN

Trương Quang Hải

TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



Nguyễn Thanh Hải