

Số: 24/2021/TTr/HĐQT-VTSR

Chí Linh, ngày 08 tháng 9 năm 2021

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua điều chỉnh phương án phát hành
cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ**

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc

- Căn cứ theo Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17/6/2020;
- Căn cứ theo Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, ngày 26/11/2019;
- Căn cứ theo Nghị định số 155/2020/NĐ-CP, ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC, ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Tờ trình số 19/2021/TTr/HĐQT-VTSR về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ và Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 20/2021/PA/HĐQT-VTSR đã được ĐHCĐ thường niên năm 2021 thông qua ngày 23/04/2021;
- Căn cứ theo Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc;
- Căn cứ kế hoạch kinh doanh của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ năm 2021 (có Phương án kèm theo).

Tờ trình và Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ này, thay thế cho Tờ trình số 19/2021/TTr/HĐQT-VTSR về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ và Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 20/2021/PA/HĐQT-VTSR đã được ĐHCĐ thường niên năm 2021 Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã thông qua ngày 23/04/2021.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Ủy ban CKNN; Sở GD&ĐT Hà Nội;
- Đại hội đồng cổ đông;
- Các cổ đông;
- Hội đồng quản trị; Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Thanh Hải

Số: 29/2021/PA/HĐQT-VTSR

Chí Linh, ngày 08 tháng 9 năm 2021

PHƯƠNG ÁN

Phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn Điều lệ

- Căn cứ theo Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17/6/2020;
- Căn cứ theo Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, ngày 26/11/2019;
- Căn cứ theo Nghị định số 155/2020/NĐ-CP, ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC, ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ số 20/2021/PA/HĐQT-VTSR đã được ĐHCD thường niên năm 2021 thông qua ngày 23/04/2021;
- Căn cứ theo Điều lệ của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc;
- Căn cứ kế hoạch kinh doanh của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc.

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY TRƯỚC PHÁT HÀNH

1. Tên gọi: Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
2. Mã chứng khoán: AAV
3. Địa chỉ: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu dân cư phía Đông Đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
4. Điện thoại: (0220) 6.296.583
5. Vốn điều lệ hiện tại: 366.561.800.000 (Ba trăm sáu mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi một triệu, tám trăm nghìn đồng)
6. Số lượng cổ phần đã phát hành tính đến thời điểm hiện tại: 36.656.180 cổ phần
7. Số lượng cổ phần đang lưu hành tính đến thời điểm hiện tại: 36.656.180 cổ phần
8. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần

II. PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO NHÀ ĐẦU TƯ

1. Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ

- Tên cổ phiếu phát hành:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Mã chứng khoán:	AAV
- Sàn giao dịch:	HNX
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
- Hình thức phát hành:	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	36.656.180 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành riêng lẻ tối đa:	30.000.000 cổ phần

- Số lượng cổ phiếu dự kiến sau phát hành riêng lẻ:	66.656.180 cổ phần
- Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phần dự kiến phát hành/số cổ phiếu đang lưu hành)	81,84%
- Tổng giá trị dự kiến phát hành (tính theo mệnh giá)	300.000.000.000 đồng
- Giá phát hành dự kiến:	12.200 đồng
- Mục đích phát hành:	Bổ sung vốn để mở rộng hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty.
- Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư:	Nhà đầu tư chiến lược và Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định Luật chứng khoán số 54/2019/QH14.
- Hạn chế chuyển nhượng:	+ Đối với Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: Hạn chế chuyển nhượng một (01) năm kể từ khi hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. + Đối với Nhà đầu tư chiến lược: Hạn chế chuyển nhượng ba (03) năm kể từ khi hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Tỷ lệ pha loãng dự kiến:	Trong đợt chào bán riêng lẻ xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên một cổ phiếu (BVPS), pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:	Nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được phân bổ quyền mua trong trường hợp này không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác trừ khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.



- Thời gian thực hiện:	Dự kiến trong Quý 4 năm 2021 - Quý 2 năm 2022, sau khi được UBCKNN chấp thuận. Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm phát hành phù hợp. Thời gian và lộ trình phân phối cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định trên cơ sở các điều kiện phù hợp và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):	Trong trường hợp nhà đầu tư đã được ĐHCĐ thông qua không đăng ký mua hết số cổ phần theo phương án được duyệt, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) ủy quyền cho HĐQT tiếp tục phân phối số cổ phần không phân phối hết cho nhà đầu tư khác đảm bảo tiêu chí đã được ĐHCĐ thông qua, 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. Trường hợp đối tượng chào bán theo quy định của pháp luật phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai, ĐHCĐ thông qua việc miễn thủ tục chào mua công khai. Trường hợp đối tượng chào bán là tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% vốn điều lệ trở lên theo quy định của tại điểm b khoản 3 Điều 42 của Nghị định 155/2019/NĐ-CP, phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua, thì ĐHCĐ thông qua việc ủy quyền cho HĐQT được chủ động phân phối cổ phiếu cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% vốn điều lệ trở lên theo quy định của tại điểm b khoản 3 Điều 42 của Nghị định 155/2019/NĐ-CP và báo cáo tại kỳ họp ĐHCĐ gần nhất.
- Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán:	Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, HĐQT sẽ cân nhắc điều chỉnh tiến độ dự án và huy động nguồn vốn hợp pháp khác để tài trợ bổ sung cho Dự án.

0.
ĐNC
P
TƯ
IA
HAI

- Đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài:	Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định.
---	--

2. Chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

- Số tiền thu được dự kiến từ đợt phát hành: 366.000.000.000 đồng.
- Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Số tiền thu được dự kiến từ đợt phát hành: 366.000.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi sáu tỷ đồng) được sử dụng để bổ sung vốn mở rộng hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

STT	Phương án sử dụng	Phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn từ đợt phát hành dự kiến
1	Đầu tư vốn để thực hiện triển khai dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	150.000.000.000	- Số tiền: 150.000.000.000 đồng - Thời gian: Quý IV/2021 - Quý II/2022
2	Đầu tư mua lại cổ phần của các Cổ đông Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn để chiếm tỷ lệ chi phối 95% Vốn điều lệ	65.000.000.000	- Số tiền: 65.000.000.000 đồng - Thời gian: Quý IV/2021 - Quý II/2022
3	Hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế (TRABINCO) để triển khai thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư Cầu Yên, thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương và mua sắm một số tài sản khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của công ty.	140.000.000.000	- Số tiền: 140.000.000.000 đồng - Thời gian: Quý IV/2021 - Quý II/2022
4	Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn cho Công ty.	11.000.000.000	- Số tiền: 11.000.000.000 đồng - Thời gian: Quý IV/2021 - Quý II/2022
Tổng cộng		366.000.000.000	

Tỷ lệ chào bán thành công: Tối thiểu 50% (Cổ phiếu được chào bán cho các nhà đầu tư phải đạt tối thiểu là 50% số cổ phiếu dự kiến chào bán). Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, HĐQT sẽ cân nhắc điều chỉnh tiến độ dự án và huy động nguồn vốn hợp pháp khác để tài trợ bổ sung.

3. Sửa đổi điều lệ theo quy mô vốn mới tăng thêm sau khi hoàn tất đợt phát hành.

Sửa đổi khoản 1 điều 6 Điều lệ Công ty theo quy mô vốn mới sau khi kết thúc đợt phát hành riêng lẻ cổ phiếu cho nhà đầu tư.

4. Lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm.

Toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội sau khi hoàn tất đợt phát hành.

5. Ủy quyền.

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua phương án phát hành nêu trên, đồng thời ủy quyền cho HĐQT:

- Quyết định phương án chi tiết chào bán riêng lẻ cổ phần cho nhà đầu tư bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án này theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của công ty được thực hiện và hoàn thành một cách hợp pháp và theo quy định hiện hành.

- Thực hiện việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ và quyết định, thực hiện thủ tục phân phối cổ phiếu, điều chỉnh/bổ sung danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (bao gồm cả số cổ phần phân bổ cho từng nhà đầu tư), số cổ phần phân bổ cho từng nhà đầu tư chiến lược, đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

- Triển khai các công việc, thủ tục cần thiết để thay đổi đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi điều lệ, vốn điều lệ công ty sau khi phát hành.

- Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình thực tế nếu xét thấy cần thiết và báo cáo ĐHĐCĐ trong kỳ họp gần nhất. Chủ động phân bổ hợp lý nguồn vốn thực tế thu được từ đợt chào bán vào các mục đích đã trình bày tại Phương án này hoặc các mục đích khác nhưng phải đảm bảo không được gây thiệt hại cho Công ty. Trường hợp thay đổi Phương án sử dụng vốn dẫn đến quyết định đầu tư, dự án đầu tư có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên trở lên, được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động triển khai thực hiện mà không phải xin ý kiến ĐHĐCĐ.

- Xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

- Triển khai thủ tục đăng ký, lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm theo phương án trên tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện các công việc cần thiết khác để có thể triển khai được phương án chào bán riêng lẻ nêu trên./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Ủy ban CKNN; Sở GDCK Hà Nội;
- Đại hội đồng cổ đông;
- Các cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Thanh Hải