

Số: 0510-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR

Chi Linh, ngày 05 tháng 10 năm 2021

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SON ĐỊA ỐC**

(V/v: Thông qua triển khai chi tiết phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết 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 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 1009-2/2021/NQ/ĐHĐCĐ-VTSR ngày 10/9/2021 của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc;
- Căn cứ Biên bản họp HĐQT số: 0510-1/2021/BB/HĐQT-VTSR ngày 05/10/2021 của HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua chi tiết phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 10/09/2021 của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc thông qua. Cụ thể nội dung phương án như sau:

- 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 phát hành riêng lẻ:	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 phát hành/số cổ phiếu đang lưu hành)	81,84%
- Tổng giá trị phát hành (tính theo mệnh giá)	300.000.000.000 đồng
- Giá phát hành:	12.200 đồng
- Mục đích phát hành:	Bổ sung vốn để mở rộng hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty.

<p>- Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư:</p>	<p>Nhà đầu tư chiến lược và Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định Luật chứng khoán số 54/2019/QH14.</p>
<p>- Hạn chế chuyển nhượng:</p>	<p>+ 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.</p>
<p>- Tỷ lệ pha loãng dự kiến:</p>	<p>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.</p>
<p>- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:</p>	<p>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.</p>
<p>- Thời gian thực hiện:</p>	<p>Dự kiến trong Quý 4 năm 2021 - Quý 2 năm 2022, sau khi được UBCKNN chấp thuận.</p>
<p>- Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):</p>	<p>Trong trường hợp nhà đầu tư đã được ĐHCĐ thông qua không đăng ký mua hết số cổ phần theo phương án được duyệt, 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</p>

	<p>thủ tục chào mua công khai.</p> <p>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, 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.</p>
<p>- Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán:</p>	<p>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.</p>
<p>- Đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài:</p>	<p>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.</p>

Điều 2: Thông qua chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty trên cơ sở Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2021 thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 10/09/2021. Cụ thể như sau:

- 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:

STT	Phương án sử dụng	Phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn từ đợt phát hành dự kiến
1	Đầu tư mua lại cổ phần của cổ đông Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn để chiếm tỷ lệ chi phối 95% Vốn điều lệ	64.220.000.000	- Số tiền: 64.220.000.000 đồng - Thời gian: Quý IV/2021 - Quý II/2022
2	Thực hiện thanh toán cho nhà thầu cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án “Tổ hợp nhà ở liền kề Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo,	160.000.000.000	- Số tiền: 160.000.000.000 đồng - Thời gian: Quý IV/2021 - Quý II/2022

	phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương”		
3	Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế (TRABINCO) để triển khai thực hiện Dự án “Tổ hợp biệt thự, nhà ở liền kề và nhà dịch vụ thương mại Khu dân cư Cầu Yên” tại thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương	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.	1.780.000.000	- Số tiền: 1.780.000.000 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.

2.1. Đầu tư mua lại cổ phần của Cổ đông Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn để chiếm tỷ lệ chi phối 95% Vốn điều lệ:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Mệnh giá: 10.000 VNĐ (Mười nghìn đồng)
- Số lượng cổ phần VTSR hiện đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn trước khi nhận chuyển nhượng: 0 cổ phần.
- Số lượng cổ phần dự kiến VTSR dự kiến nhận chuyển nhượng: 1.235.000 cổ phần tương ứng với 95% tổng vốn điều lệ.
- Số lượng cổ phần VTSR nắm giữ tại Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn sau khi nhận chuyển nhượng là: 1.235.000 cổ phần.
- Căn cứ để xác định giá chuyển nhượng cổ phần:
 - + Báo cáo tài chính 08 tháng năm 2021 của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP phát hành số 459/BCKT-TC ngày 04/10/2021.
 - + Chứng thư thẩm định giá số 378/2021/CTTĐG-BDO ngày 05/10/2021 của Công ty TNHH Kiểm toán BDO về việc Thẩm định giá Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn.
- Giá nhận chuyển nhượng: 52.000 đồng/cổ phần (Năm mươi hai nghìn đồng)

- Tổng số tiền dự kiến phải trả cho cổ đông chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn: 64.220.000.000 đồng (*Sáu mươi tư tỷ, hai trăm hai mươi triệu đồng*)
- 2.2. Thực hiện thanh toán cho nhà thầu cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án “Tổ hợp nhà ở liền kề Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương”:

Nhà cung cấp/Nhà thầu thi công/Đối tác	Hợp đồng, Phụ lục hợp đồng	Số tiền thanh toán dự kiến (đồng)
Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh	Số:/2021/HĐXD/VTSR-XDVT ngày/...../2021	160.000.000.000

- 2.3. Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế (TRABINCO) để triển khai thực hiện Dự án “Tổ hợp biệt thự, nhà ở liền kề và nhà dịch vụ thương mại Khu dân cư Cầu Yên” tại thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

- ❖ Thông tin chung dự án Hợp tác đầu tư kinh doanh:
 - Dự án: Khu dân cư Cầu Yên, thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương
 - Chủ đầu tư của Dự án: Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh thương mại Quốc tế.
 - Địa điểm đầu tư: Thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.
 - Tổng diện tích Dự án: 47.065 m²
 - Tổng diện tích đất được phép kinh doanh: 16.240 m²
 - Tổng mức đầu tư tạm tính là: 475.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi lăm tỷ đồng chẵn*).
 - Tỷ lệ góp vốn: Tỷ lệ góp vốn thực hiện Dự án của hai Bên là 3,5:6,5, cụ thể như sau:
 - + Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc: Góp 35% tổng vốn đầu tư (khoảng 165.000.000.000 VND).
 - + Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh thương mại Quốc tế: Góp 65% tổng vốn đầu tư (khoảng 310.000.000.000 VND), đã bao gồm các giá trị đầu tư mà Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh thương mại Quốc tế đã bỏ ra trước đó.
- ❖ Tiến độ góp vốn giai đoạn 1: Từ Quý IV/2021 đến quý II/2022 mỗi Bên góp khoảng 85% số vốn phải góp. Trong đó, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc phải góp đủ vốn là: **140.000.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tỷ đồng*). Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh thương mại Quốc tế góp đủ vốn là: 260.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi tỷ đồng*).

Hợp đồng đầu tư hợp tác kinh doanh	Nội dung	Số tiền thanh toán dự kiến (đồng)
Số:/2021/VTSR-TBC ngày/...../2021	Triển khai thực hiện Dự án “Tổ hợp biệt thự, nhà ở liền kề và nhà dịch vụ thương mại Khu dân cư Cầu Yên” tại thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương	140.000.000.000

2.4 Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn cho Công ty.

Thực hiện thanh toán cho các Nhà cung cấp/Nhà thầu thi công/Đối tác Công ty căn cứ trên các hợp đồng kinh tế đã ký kết và dự kiến thực hiện, thanh toán tiền lương: 1.780.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng*)

Điều 3. Thông qua tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán cổ phiếu riêng lẻ và Danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán. Cụ thể như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán riêng lẻ:

❖ Đối tượng được chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được lựa chọn trên cơ sở một trong các tiêu chí cơ bản sau đây:

a) Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan;

b) Công ty có vốn điều lệ đã góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch;

c) Người có chứng chỉ hành nghề chứng khoán;

d) Cá nhân nắm giữ danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch có giá trị tối thiểu là 02 tỷ đồng theo xác nhận của công ty chứng khoán tại thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

đ) Cá nhân có thu nhập chịu thuế năm gần nhất tối thiểu là 01 tỷ đồng tính đến thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế hoặc chứng từ khấu trừ thuế của tổ chức, cá nhân chi trả.

❖ Đối tượng được chào bán là nhà đầu tư chiến lược đồng thời đáp ứng các tiêu chí sau đây:

a) Là các cá nhân, tổ chức có năng lực tài chính, trình độ công nghệ

b) Có cam kết hợp tác với Công ty trong thời gian ít nhất 03 năm.

2. Danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán:

Hội đồng quản trị thông qua Danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán theo Danh sách đính kèm Nghị quyết này (*Danh sách đính kèm*).

Hội đồng quản trị có thể thay đổi số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư và thay đổi nhà đầu tư được lựa chọn mua cổ phiếu riêng lẻ nếu cần thiết và tùy tình hình thực tế. Nhà đầu tư được thay thế (nếu có) phải đáp ứng các tiêu chí của Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định nêu trên.

Số lượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ không được các Nhà đầu tư trong Danh sách nhà đầu tư được mua cổ phiếu kèm theo Phương án này đặt mua hết (nếu có), HĐQT tiếp tục phân phối số cổ phần không phân phối hết cho nhà đầu tư khác có nhu cầu, đảm bảo tiêu chí đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán

chuyên nghiệp theo quy định nêu trên.

Số lượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ không được các Nhà đầu tư trong Danh sách nhà đầu tư được mua cổ phiếu kèm theo Phương án này đặt mua hết (nếu có), HĐQT tiếp tục phân phối số cổ phần không phân phối hết cho nhà đầu tư khác có nhu cầu, đảm bảo tiêu chí đã được Đại hội đồng cổ đông 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 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 thì được 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 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua, 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 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và báo cáo tại kỳ họp ĐHCĐ gần nhất.

Điều 4: Thông qua việc lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu được chào bán thành công

Toàn bộ số cổ phiếu được chào bán riêng lẻ thành công 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.

Điều 5: Giao và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, triển khai các công việc, thực hiện các thủ tục để hoàn thành đợt chào bán riêng lẻ theo đúng phương án chi tiết được phê duyệt theo Nghị quyết này, đảm bảo tuân thủ Nghị quyết ĐHCĐ bất thường năm 2021.

Điều 6: Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này được Hội đồng quản trị nhất trí thông qua toàn văn và có hiệu lực kể từ ngày được thông qua.
2. Các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Tổng Giám đốc, các Phòng ban, cán bộ nhân viên trong Công ty có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này, nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông của Công ty và tuân thủ theo các quy định của Pháp luật.

Nơi nhân:

- Như điều 6;
- Thành viên HĐQT, BKS, BGD;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Quang Khánh



Phụ lục

DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ MUA CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ

(Đính kèm Nghị quyết HĐQT số 0510-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR ngày 05/10/2021 Thông qua triển khai chi tiết PHCP riêng lẻ 2021)

STT	Tên nhà đầu tư	Số Giấy CMND/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Đối tượng		Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán	Số lượng cổ phiếu dự kiến được phân phối (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán (%)	Quan hệ với tổ chức phát hành, thành viên HĐQT, Kiểm soát viên và Ban Giám đốc
			Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	Nhà đầu tư nước ngoài/Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ/Nhà đầu tư trong nước				
1	Phạm Quang Khánh	030073001392	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	15.000.000	22,50	Chủ tịch HĐQT CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc
2	Lê Sỹ Cường	001074023253	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	2.550.000	3,83	TV HĐQT CTCP Việt Tiên Sơn Địa ốc
3	Phạm Đức Văn	030074003281	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	6.000.000	9,00	Không
4	Phạm Thanh Tùng	030089009252	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	6.000.000	9,00	Không
5	Bùi Đình Như	030069000565	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	450.000	0,68	Không
TỔNG CỘNG					0	30.000.000	45,01	