

Số: 15./2018/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 08 năm 2018

## TỜ TRÌNH

Về việc thay đổi phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 100 tỷ đồng từ chào bán cổ phần riêng lẻ sang chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (TEG) trong giai đoạn hiện nay, Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua việc thay đổi phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 100 tỷ đồng từ chào bán cổ phần riêng lẻ sang chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

### I. NHU CẦU CẦN THIẾT PHẢI TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105167260 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 16/05/2018 cho Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành thì vốn điều lệ đăng ký như sau:

- Vốn điều lệ: 179.999.980.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng)
- Tổng số cổ phần: 17.999.998 cổ phần (Bằng chữ: Mười bảy triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám cổ phần)
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Doanh thu và LNST hợp nhất trong 3 năm gần nhất

Đơn vị: 1.000 đồng

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	Năm 2015	Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Giá trị	% +/- so với 2015	Giá trị	% +/- so với 2016
Doanh thu	28.452.067	133.414.797	368,91%	185.078.724	38,72%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	5.819.344	31.671.850	444,25%	32.237.162	1,78%

Phát triển các Công ty con có khả năng mở rộng và phát triển hoạt động kinh doanh là một trong những mục tiêu lớn trong những năm tới của Công ty nhằm tạo dựng các đơn vị thành viên nòng cốt, đi đầu trong lĩnh vực kinh doanh thế mạnh của Công ty. Cho phép các đơn vị này tăng vốn phục vụ quá trình phát triển mở rộng là tất yếu.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành với phương án chi tiết như sau:

## II. CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1. Tên tổ chức chào bán: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
2. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: **10.000.000** (Mười triệu) cổ phiếu
6. Tổng giá trị cổ phiếu phát hành dự kiến: **100.000.000.000** (Một trăm tỷ) đồng
7. Hình thức chào bán: Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
8. Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (“Ngày Đăng Ký Cuối Cùng”) do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (“VSD”) lập.  
DHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông để đảm bảo khả năng thành công của phương án phát hành.
9. Tỷ lệ thực hiện quyền: **1000:555** (cổ đông sở hữu 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền mua. Số cổ phiếu được quyền mua thêm sẽ được tính theo công thức:  
Số cổ phiếu được mua thêm = Số quyền mua: 1000 x 555 và được làm tròn xuống hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ dưới 01 sẽ được làm tròn xuống bằng 0).
10. Giá phát hành: dự kiến **10.000** (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
11. Nguyên tắc xác định giá phát hành và so sánh với giá trị sổ sách, giá thị trường:

❖ Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/Cổ phần

❖ Giá trị sổ sách cổ phiếu TEG:

- ✓ Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu của TEG tại thời điểm 31/12/2017 theo Báo cáo tài chính kiểm toán Hợp nhất năm 2017 là:

$$\begin{array}{rcccl} & & \text{Vốn chủ sở} & & \\ & & \text{hữu} & & 229.576.483.836 \\ \text{Giá trị sổ} & & & & \\ \text{sách 1 CP} & = & & = & \\ (31/12/2017) & & \text{Tổng số CP} & & \\ & & \text{đang lưu hành} & & 17.999.998 \\ & & & & \\ & & & & = 12.754 \\ & & & & \text{đồng/CP} \end{array}$$

- ✓ Nếu TEG thực hiện chi trả cổ tức, Giá trị sổ sách của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh giảm tương ứng với số tiền Công ty sẽ chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
- ❖ Giá thị trường của cổ phiếu TEG bình quân trong 20 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 19/07/2018 đến ngày 15/08/2018) là 7.062 đồng/cổ phiếu, khối lượng giao dịch khớp lệnh bình quân là 43.233 cổ phiếu (thống kê của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại website <https://www.hsx.vn/Modules/Listed/Web/SymbolView/690>).

HĐQT đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu để tạo thêm lợi ích cho cổ đông hiện hữu và phát hành thêm cổ phiếu sẽ giúp tăng tính thanh khoản của cổ phiếu TEG và hấp dẫn nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán.

12. Mục đích chào bán, phương án sử dụng vốn: Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán được sử dụng đầu tư như sau:

- Đầu tư theo tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị đầu tư: 62.300.000.000 đồng (*Sáu mươi hai tỷ ba trăm triệu đồng*).
- Đầu tư mua 3.000.000 cổ phần phát hành tăng vốn tại Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và Đầu tư Nam Minh với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị đầu tư 30.000.000.000 đồng (*Ba mươi tỷ đồng*).
- Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty: 7.700.000.000 đồng (*Bảy tỷ bảy trăm triệu đồng*).

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh và/hoặc thay đổi phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

13. Số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán: không có. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết hoặc thời gian phát hành kéo dài hơn dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét sử dụng linh hoạt các nguồn vốn bổ sung khác để thực hiện đầu tư.

14. Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phần được mua sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống.

15. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền (nếu có).

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chào bán số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua cho các đối tượng khác với mức giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu và các điều kiện chào bán khác không thuận lợi hơn so với chào bán cho cổ đông hiện hữu. Xử lý cổ phiếu còn dư phải thực hiện theo các quy định liên quan về chào bán chứng khoán.

16. Chuyển nhượng quyền mua: Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được phép chuyển nhượng 01 lần. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.

Trường hợp chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông lớn dẫn đến tỷ lệ sở hữu của bên nhận chuyển nhượng vượt quá quy định về chào mua công khai thì Đại hội đồng cổ đông thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền mua và mua cổ phần của đợt phát hành này không phải thực hiện chào mua công khai cổ phiếu. Các đối tượng

nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan.

**17. Hạn chế chuyển nhượng:**

Cổ phiếu phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được quyền mua cổ phiếu từ đợt phát hành này.

Đối với trường hợp số cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh do làm tròn và số cổ phần mà cổ đông hiện hữu không mua hết được, Hội đồng quản trị chào bán cho các đối tượng cổ đông hiện hữu khác hoặc đối tượng khác không phải là cổ đông hiện hữu thì số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ thời điểm hoàn thành đợt chào bán.

**18. Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền.**

**19. Thời gian thực hiện dự kiến: Sau khi được UBCKNN chấp thuận và dự kiến Quý IV/2018 – Quý I/2019**

**III. MỨC ĐỘ PHA LOÃNG CỔ PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH**

Việc chào bán cổ phiếu sẽ gây ra rủi ro pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, tóm tắt như sau:

**1. Pha loãng giá cổ phiếu:**

- Tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán: **10.000.000** cổ phiếu
- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: **10.000** đồng/cổ phiếu

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán (“Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền”): giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội điều chỉnh theo công thức như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{r1})}{1 + I_1}$$

*Trong đó:*

$P_{tc}$	:	Giá tham chiếu tại Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền
$PR_{t-1}$	:	Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền
$P_{r1}$	:	Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
$I_1$	:	Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho CĐHH

**2. Rủi ro pha loãng EPS:**

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2018.

**3. Pha loãng giá trị sổ sách:**

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay

đổi trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

#### **4. Về tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết:**

Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT thực hiện đánh giá chi tiết về mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến phát hành và báo cáo UBCKNN, công bố thông tin trong Bản cáo bạch chào bán chứng khoán ra công chúng.

### **IV. NIÊM YẾT VÀ ĐĂNG KÝ LƯU KÝ BỔ SUNG**

Niêm yết bổ sung và đăng ký lưu ký bổ sung đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu đã phát hành sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định hiện hành.

### **V. ĐỀ XUẤT ĐHĐCĐ ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỂ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH**

#### **1. Hoàn thiện và triển khai phương án phát hành chi tiết:**

- Xây dựng phương án phát hành chi tiết phù hợp với các quy định của pháp luật: quyết định thời điểm phát hành cụ thể. Phê duyệt các hồ sơ cần thiết để hoàn tất các thủ tục liên quan đến đợt phát hành theo đúng quy định của pháp luật.
- Lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông và thời điểm phân phối cổ phiếu thích hợp căn cứ thời điểm được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.
- Triển khai phương án phát hành chi tiết: lựa chọn nhà đầu tư phù hợp phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa chào bán hết cho cổ đông hiện hữu (nếu có) theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện việc chào bán, thực hiện tất cả các thủ tục, quy trình theo phương án đã được phê duyệt, 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 đúng quy định.
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động của Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu; Sửa đổi điều lệ công ty theo vốn điều lệ mới trình Đại hội đồng cổ đông gần nhất thông qua.
- Lập hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung và đăng ký lưu ký bổ sung;
- Thực hiện các thủ tục, công việc và lựa chọn thời điểm thích hợp để đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu tại VSD và HSX theo kết quả phát hành.
- Quyết định và thực hiện tất cả các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, niêm yết và lưu ký bổ sung cổ phiếu.

#### **2. Để đảm bảo việc chào bán đạt kết quả cao nhất, HĐQT Công ty có thể xin phép UBCKNN cho gia hạn thời gian chào bán theo quy định Pháp luật liên quan. Trường hợp kết thúc thời gian gia hạn chào bán mà không thể chào bán hết số lượng cổ phiếu**

- đã đăng ký thì coi như số lượng cổ phiếu chào bán bằng số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ trên tình hình chào bán thực tế, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm.
3. Triển khai phương án sử dụng tiền từ đợt chào bán theo đúng mục đích chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông, Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo Đại hội cổ đông trong kỳ họp Đại hội cổ đông gần nhất.
  4. Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được uỷ quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên đây.

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty phê duyệt và thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Chủ tịch HĐQT Công ty (để b/c)
- Lưu TCHC, TCKT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH  
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**Đặng Trung Kiên**

