



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
..... ☞ ☞.....

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

... ☞ ☞...

Số: 03/2017/HĐQT-ĐHĐCĐBT

Hà nội, ngày 21 tháng 10 năm 2017

**TỜ TRÌNH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
(V/v: Thay đổi phương án phát hành cổ phiếu)**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2017

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa 11, kỳ họp thứ 8 thông qua;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 20 tháng 6 năm 2006;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12, ngày 24 tháng 11 năm 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 26/6/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012;
- Căn cứ Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang;
- Căn cứ Nghị quyết số 2104/2017/NĐ-ĐHĐCĐTN ngày 21/4/2017 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang thông qua về việc thay đổi phương án phát hành cổ phiếu với nội dung như sau:

1. Cơ sở và lý do thay đổi:

- Tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 2104/2017/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 21/04/2017 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ nhằm mục đích bổ sung vốn cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, bổ sung vốn lưu động và

Công ty muốn tìm kiếm nhà đầu tư có văn hóa phù hợp với văn hóa và cam kết muốn gắn bó lâu dài cùng với Công ty.

- Tuy nhiên theo tình hình thực tế hiện nay, việc triển khai phương án tăng vốn điều lệ theo NQ đại hội đồng cổ đông thường niên số 2104/2017/NQ-ĐHĐCĐTN gặp một số khó khăn như sau:
 - + Hiện nay, Công ty đang tập trung nguồn vốn để hoàn thiện 02 dự án phục vụ bàn giao cho khách hàng: Dự án Thành Thái bắt đầu bàn giao vào tháng 10/2017 và Dự án 69 Vũ Trọng Phụng dự kiến bàn giao vào tháng 05/2018. Vì vậy, công ty gặp khó khăn trong việc cân đối nguồn tiền để chi trả cổ tức bằng tiền mặt.
 - + Bên cạnh đó, việc tìm kiếm các nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư và phù hợp với chiến lược hoạt động của công ty để phát hành riêng lẻ là chưa thuận lợi.

2. Nội dung đề xuất thay đổi:

Hội đồng quản trị Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang đã xem xét và đề xuất thay đổi phương án tăng vốn đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2017. Theo đó, Hội đồng quản trị đề nghị thay đổi phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với nội dung như sau:

2.1. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- **Mục đích:** Huy động vốn cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng; góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn vào các công ty con/ công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm phát hành.
- **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- **Mệnh giá:** 10.000đ/cổ phiếu
- **Hạn chế chuyển nhượng:** Không
- **Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến:** 8.648.446 cổ phiếu
- **Giá chào bán:** 10.000đ/cổ phiếu
- **Số tiền vốn điều lệ dự kiến tăng thêm:** 86.484.460.000 đồng
- **Đối tượng chào bán:** Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.
- **Tỷ lệ thực hiện quyền: 4 : 1**

Căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phần tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền mua. Số lượng cổ phiếu được mua được tính theo công thức: Số cổ phiếu được mua = Số quyền mua : 4 x 1. Cổ phiếu phát hành phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Quyền mua của cổ đông được tự do chuyển nhượng nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần, người nhận chuyển nhượng không được phép chuyển nhượng cho người thứ ba.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần mới phát hành thêm, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 190 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phần mới phát hành thêm tương ứng là $190 : 4 \times 1 = 47,5$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phần của cổ đông A được mua sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 47 cổ phần.

- **Nguyên tắc làm tròn:** Số cổ phần được mua sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống.
- **Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có):**

Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền hoặc không đăng ký mua hết số lượng cổ phần mới phát hành thêm thuộc quyền mua và/hoặc tồn tại các cổ phần lẻ (nếu có) do quy định phân phối làm tròn. Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị chủ động chào bán tiếp số cổ phần này cho các đối tượng khác do Hội đồng quản trị lựa chọn với mức giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu phải đáp ứng các tiêu chí sau:

- ✓ Tổ chức, cá nhân là cổ đông hiện hữu hoặc các nhà đầu tư khác có năng lực tài chính.
- ✓ Có mức giá chào mua phù hợp với phương án chào bán.
- ✓ Có mong muốn đầu tư lâu dài; sẵn sàng hỗ trợ, đồng hành cùng sự phát triển của Công ty.

Trong trường hợp quá trình phân phối số cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu không chào bán hết làm phát sinh các điều kiện bắt buộc phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ, Hội đồng quản trị tiến hành xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông về Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết.

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 phần chưa phân phối hết thì số cổ phần chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

- **Hạn chế chuyển nhượng:** Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không hạn chế chuyển nhượng. 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.
- **Quy định về chuyển nhượng quyền mua:** Quyền mua có thể được chuyển nhượng theo giá thỏa thuận và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần.

- **Đăng ký niêm yết bổ sung:** Toàn bộ số cổ phần chào bán thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại VSD và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

2.2. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu

- **Mục đích:** Huy động vốn cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng; góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn vào các công ty con/ công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm phát hành.
- **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- **Mệnh giá:** 10.000đ/cổ phiếu
- **Hạn chế chuyển nhượng:** Không
- **Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:** 6.918.756 cổ phiếu
- **Giá chào bán:** 10.000đ/cổ phiếu
- **Số tiền vốn điều lệ dự kiến tăng thêm:** 69.187.560.000 đồng
- **Đối tượng phát hành:** Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.
- **Tỉ lệ thực hiện quyền: 5 : 1**

Căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phần tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu thưởng. Số lượng cổ phiếu thưởng được nhận được tính theo công thức: Số cổ phiếu thưởng = Số quyền mua : 5 x 1. Cổ phiếu phát hành phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

- **Ví dụ:** Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu thưởng, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 188 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ nhận số cổ phiếu mới tương ứng là $188 : 5 \times 1 = 37,6$ cổ phần. Số lượng cổ phần của cổ đông A nhận được mua sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 37 cổ phần.
- **Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có):** Cổ phiếu phát hành phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được hủy bỏ, coi như không được phát hành.
- **Nguồn thực hiện phát hành cổ phiếu thưởng:** Thặng dư vốn cổ phần, nguồn LNST chưa phân phối.

2.3. Phân tích pha loãng giá và EPS

a. Pha loãng giá cổ phiếu

Trong đợt phát hành này, Công ty chào bán 8.648.446 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành thêm 6.918.756 cổ phiếu thưởng. Số cổ phiếu lưu hành của Công ty sau

khi thực hiện chào bán và phát hành cổ phiếu thưởng sẽ tăng thêm 45,00% so với số cổ phiếu lưu hành hiện tại, vì vậy giá cổ phiếu sẽ được thị trường điều chỉnh. Giả sử cổ phiếu phát hành thêm được chào bán với giá 10.000 đồng, giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

Giá tham chiếu điều chỉnh = {[Slg CP lưu hành (*) giá thị trường] (+) [Slg CP chào bán cho CĐHH (*) giá chào bán] (+)[Slg CP thưởng (*) 0]} / {[Slg CP lưu hành (+) Slg CP chào bán cho CĐHH (+) Slg CP thưởng]}(1)

Giá cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường là 12.000 đồng/cổ phiếu, giá cổ phiếu sau khi pha loãng tính theo công thức:

Giá cổ phiếu sau khi điều chỉnh giá = $\{34.596.684 * 12.000 + 8.648.446 * 10.000 + 6.918.756 * 0\} / \{34.596.684 + 8.648.446 + 6.918.756\} = 10.000$ đồng/cổ phiếu

Như vậy, việc phát hành thêm lượng cổ phiếu như trên sẽ làm pha loãng Giá trị cổ phiếu của Công ty

b. Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu(EPS)

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng (=) Lợi nhuận sau thuế /Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân.

Như vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu.

2.4. Ý kiến đề xuất phê duyệt

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 thông qua:

- Phê duyệt chủ trương thay đổi phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với các nội dung trên.
- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện những công việc sau đây:
 - ✓ Lựa chọn thời điểm thực hiện thích hợp và xây dựng phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
 - ✓ Xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết và thay đổi phương án sử dụng vốn trong trường hợp cần thiết. HĐQT sẽ công bố thông tin và Báo cáo UBCKNN và Đại hội đồng cổ đông gần nhất việc thay đổi mục đích sử dụng vốn theo đúng quy định pháp luật.
 - ✓ Thực hiện các công việc cần thiết để hoàn thành hồ sơ và các công việc khác có liên quan theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thẩm định hồ sơ phát hành cổ phiếu;
 - ✓ Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty tương ứng với kết quả phát hành tăng vốn điều lệ;

- ✓ Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh.
Các vấn đề có liên quan khác phù hợp với Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã Ký)

Nơi nhận:

- Như k/gửi;
- Thành viên HĐQT;
- Lưu VP Cty.

Lê Hà Giang