

Số: 125 /2020/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 06 năm 2020

## TỜ TRÌNH

V/v: Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật liên quan;
- Thông tư 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần xây dựng số 7;
- Nội dung tờ trình phê duyệt ĐHCĐ về việc phân phối lợi nhuận của năm 2019

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Xây dựng số 7 kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với các nội dung sau:

**1. Mục đích phát hành:**

Tăng vốn điều lệ nhằm đáp ứng nhu cầu tăng quy mô hoạt động của Công ty.

**2. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 cụ thể như sau:**

Tổ chức phát hành	: Công ty cổ phần Xây dựng số 7
Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng số 7
Mã cổ phiếu	: VC7
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Vốn điều lệ hiện hành	: 228.793.460.000 đồng
Tổng số lượng cổ phiếu	: 22.879.346 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	: 314 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 22.879.032 cổ phiếu
Tỷ lệ thực hiện	: 5%

Số lượng cổ phiếu phát hành	: 1.143.951 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành (tính theo mệnh giá)	: 11.439.510.000 đồng (mười một tỷ, bốn trăm ba mươi chín triệu, năm trăm mười nghìn đồng)
Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi phát hành	: 24.022.983 cổ phiếu
Đối tượng phát hành	: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu. Cổ phiếu quỹ (nếu có) sẽ không được thực hiện quyền.
Nguồn chi trả cổ tức	: Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.
Tỷ lệ phát hành	: 100:5, tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu thì được nhận thêm 5 cổ phiếu mới.
Phương án xử lý cổ phiếu lẻ	: Số lượng cổ phiếu phát hành cho từng cổ đông hiện hữu để trả cổ tức sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy. Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 296 cổ phiếu VC7 sẽ được quyền nhận thêm $296 \times 5/100 = 11,8$ cổ phiếu làm tròn xuống 11 cổ phiếu, phần lẻ 0,8 cổ phiếu sẽ bị hủy. Phần chênh lệch dương giữa lợi nhuận trả cổ tức bằng cổ phiếu với tổng giá trị cổ phiếu tính theo mệnh giá thực tế phân phối cho các cổ đông hiện hữu để chia cổ tức sẽ được giữ lại làm lợi nhuận chưa phân phối của Công ty.
Hạn chế chuyển nhượng	: Cổ phiếu mới phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.
Quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu	: Không được phép chuyển nhượng.
Thời điểm phát hành	: Ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện phương án phát hành sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCK") chấp thuận.

**3. Ủy quyền Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019, bao gồm nhưng không giới hạn những việc sau:**

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Quyết định thời gian phát hành, thời điểm chốt danh sách cổ đông và thời điểm phân phối cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019;
- Quyết định tất cả các vấn đề liên quan và triển khai thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để hoàn tất việc phát hành và chỉnh sửa phương án chi tiết phát hành nếu thấy cần thiết;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành trả cổ tức;
- Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT (Người đại diện theo pháp luật của Công ty) thực hiện các thủ

010574  
NG TY  
PHÂN  
DUNG SỞ  
KONEX N

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

010574

tục sau:

- + Sửa đổi Điều lệ Công ty: Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập (phần vốn góp của cổ đông Công ty theo số cổ phần thực tế được phát hành).
- + Đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn tất đợt phát hành.
- Các công việc khác có liên quan mà HĐQT thấy là cần thiết để hoàn thành các nội dung công việc được giao;

*Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu CT7.

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HĐQT



Hoàng Trọng Đức





Số: 126/2020/TTr-CT7-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2020

## **TỜ TRÌNH**

(V/v: Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ)

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7**

### ***Căn cứ cơ sở pháp lý:***

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 58/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ 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 và Nghị định số 60/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 58/NĐ-CP;
- Thông tư 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;
- Điều lệ Công ty cổ phần Xây dựng số 7;
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 và định hướng những năm tới của Công ty;

### ***Căn cứ vào sự cần thiết của việc tăng vốn của Công ty:***

Công ty cổ phần Xây dựng số 7 đang định hướng mở rộng, phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm mục tiêu xây dựng phát triển Công ty trở thành một đơn vị xây lắp và đầu tư bất động sản hàng đầu, trở thành nhà thầu có uy tín và thương hiệu trên thị trường, có thể cạnh tranh được với các nhà thầu trong nước và quốc tế. Hiện nay, Công ty đã ký và đang thực hiện nhiều hợp đồng xây lắp và đang chuẩn bị thực hiện triển khai nhiều dự án Bất động sản do Công ty làm chủ Đầu tư. Vì vậy, nhu cầu vốn là hết sức cần thiết và cấp bách. Xuất phát từ những yếu tố trên, Công ty cổ phần Xây dựng số 7 xây dựng phương án tăng vốn điều lệ nhằm bổ sung vào nguồn vốn chủ sở hữu, đáp ứng được nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2020 và các năm tiếp theo của Công ty.

Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua phương án phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện tăng vốn để thực hiện chi trả cổ tức năm 2019 với những nội dung sau:

## I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH.

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng số 7
2. Mã cổ phiếu: VC7
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
4. Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi trả cổ tức năm 2019: 24.022.983 cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 24.022.983 cổ phiếu
6. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/CP
7. Giá phát hành: 10.000 đồng/CP
8. Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá: 240.229.830.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi tỷ hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng*)
9. Tổng giá trị dự kiến phát hành: 240.229.830.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi tỷ hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng*)
10. Tỷ lệ phát hành: 1:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu vào ngày chốt danh sách hưởng quyền sẽ được mua 01 cổ phiếu mới)
11. Đối tượng phát hành: Tất cả cổ đông của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cuối cùng do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra Công chúng.
12. Từ chối và Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền chuyển nhượng quyền mua hoặc từ chối quyền mua của mình.  
Cổ đông sở hữu quyền mua chỉ được chuyển nhượng quyền mua một lần, người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.
13. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu tự do chuyển nhượng.
14. Thời hạn dự kiến: Ủy quyền cho HĐQT chọn thời gian thích hợp sau khi nhận



phát hành:

được Giấy CN chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCK Nhà nước cấp.

**15. Phương án làm tròn cổ phiếu và phương án xử lý cổ phiếu lẻ và phân phối số cổ phần không được đăng ký thực hiện quyền mua:**

- Số lượng cổ phần thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị;
- Số cổ phiếu còn dư do làm tròn và do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phân phối cho:
  - + Thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ chủ chốt của công ty với giá bán là 10.000 đồng/CP. Số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.
  - + Các đối tượng khác với giá bán tối thiểu là 10.000 đồng/CP. Số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian là 01 năm kể từ ngày phát hành.

**16. Nguyên tắc xác định giá:**

Giao dịch gần nhất trên sàn HNX của cổ phiếu VC7 vào ngày 26/05/2020 với mức giá là 5.900 đồng/ CP. Giá phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 10.000 VNĐ/ CP cao hơn 69,49% giá giao dịch.

Giá trị sổ sách cổ phiếu dự kiến của Công ty thời điểm sau khi đã thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2019: 10.484 đồng/Cp

$$\text{Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{(251.851.479.457 - 0)}{24.022.983} = \frac{10.484}{\text{đồng/cổ phần}}$$

Để đảm bảo lợi ích cho cổ đông hiện hữu, HĐQT đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần. HĐQT xác định tính hiệu quả của dự án được sử dụng vốn phát hành là điều kiện để đảm bảo tính thành công của đợt phát hành.

**17. Mức độ pha loãng cổ phiếu sau khi 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:

**17.1 Pha loãng giá 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:

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

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
- $Pr_1$  : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
- $I_1$  : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Vì dụ: Giá pha loãng như sau:

$$P_{\text{điều chỉnh}} = \frac{5.900 + I * 10.000}{I + 1} = 7.950 \text{ đồng/cổ phần}$$

(Mức giá đóng cửa được lấy vào ngày 25/5/2020)

## 17.2 Rủi ro pha loãng EPS

Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 – Lãi cơ bản trên cổ phiếu

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X * 12 + Y * t}{12}$$

$X$ : Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành

$Y$ : Số lượng cổ phiếu phát hành thêm

$t$ : Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm

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 2020.

## 17.3 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.

## 17.4 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.

## 18. Hạn chế của đợt phát hành

- Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được quyền mua cổ phiếu từ đợt phát hành này;
- Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền;
- Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm của đợt phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.

## 19. Niêm yết và lưu ký chứng khoán bổ sung

Niêm yết 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.



## II. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

### 1. Mục đích sử dụng vốn:

Toàn bộ số vốn huy động được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cho hoạt động kinh doanh, đầu tư xây dựng các Dự án cụ thể như sau:

Tên dự án	Giá trị sử dụng vốn (vnd đồng)
Dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình:	9,700,000,000
Khu Dân cư tại Tiểu khu I, Thị trấn Lương Sơn, Huyện Lương Sơn:	11,500,000,000
Dự án Chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc Khu A-Đô thị mới An Vân Dương - Thành phố Huế:	54,000,000,000
Dự án Khu đô thị Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương – Thành phố Huế:	165,029,830,000
<b>Tổng</b>	<b>240.229.830.000</b>

Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến của đợt phát hành ra công chúng, chi tiết như sau:

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu dự kiến: 90%, căn cứ trên nhu cầu vốn của Công ty để Đầu tư thực hiện 4 dự án trên.
- Trong trường hợp, cổ đông hiện hữu không đăng ký mua đủ số tiền nêu trên, HĐQT sẽ xử lý bằng các phương án sau:
  - ✓ Phân phối số cổ phiếu còn lại cho các đối tượng khác phù hợp theo nguyên tắc giá phát hành không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.
  - ✓ Tìm nguồn vốn khác để thay thế như vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp để đảm bảo đủ nguồn tài trợ cho các dự án.

## III. THÔNG QUA VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ SAU ĐỢT PHÁT HÀNH.

Trình ĐHCĐ thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty trên cơ sở kết quả chào bán cổ phần thành công cho các cổ đông theo phương án hiện hành nêu tại tờ trình này.

## IV. THÔNG QUA VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ.

Trình ĐHCĐ phê duyệt và thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ về vốn điều lệ trong bản điều lệ hiện hành cho phù hợp với việc tăng vốn điều lệ của Công ty theo số liệu tăng vốn thực tế sau đợt phát hành thành công.

## V. TRIỂN KHAI THỰC HIỆN



- Triển khai phương án phát hành; thực hiện các thủ tục đăng ký phát hành, niêm yết và lưu ký bổ sung chứng khoán theo đúng quy định;
- Chủ động lựa chọn thời điểm phát hành, quyết định các đợt phát hành sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành để đảm bảo đợt phát hành thành công đáp ứng theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước, đúng quy định pháp luật;
- Lựa chọn tổ chức tư vấn phát hành phù hợp;
- Lựa chọn đối tượng mua phù hợp với giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn và số cổ phiếu chưa chào bán hết (nếu có) để đảm bảo việc chào bán đạt kết quả cao nhất. Nghị quyết HĐQT về việc lựa chọn đối tượng, số lượng, giá bán số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được công bố trên website Công ty để cổ đông nắm được;
- Triển khai phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành theo đúng mục đích phát hành, đảm bảo lợi ích của Cổ đông, Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật. HĐQT có trách nhiệm báo cáo ĐHCĐ trong kỳ họp Đại hội cổ đông gần nhất;
- Chủ động quyết định và triển khai thực hiện các công việc khác (nếu phát sinh) để đảm bảo đợt phát hành thành công;
- Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT (Người đại diện theo pháp luật của Công ty) thực hiện các thủ tục sau:
  - + Sửa đổi Điều lệ Công ty: Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập (phần vốn góp của cổ đông Công ty theo số cổ phần thực tế được phát hành).
  - + Đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn tất đợt phát hành.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu CT7.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HOÀNG TRỌNG ĐỨC