

Số: 19 /2021/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 21 tháng 6 năm 2021

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Căn cứ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI ("Công ty");
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 05-2021 NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021;
- Căn cứ ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 05-2021 NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021 như sau:

I. Phương án chào bán chi tiết

- | | | |
|---|---|--|
| Tên tổ chức phát hành | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI |
| Tên cổ phiếu | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI |
| Mã cổ phiếu | : | VC7 |
| Loại cổ phiếu | : | Cổ phiếu phổ thông |
| Mệnh giá | : | 10.000 đồng |
| Giá phát hành | : | 10.000 đồng |
| Tổng số cổ phiếu đã phát hành | : | 24.022.953 cổ phiếu |
| Tổng số cổ phiếu quỹ | : | 314 cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | : | 24.022.639 cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành | : | 24.022.639 cổ phiếu |
| Tổng giá trị mệnh giá cổ phiếu dự kiến chào bán | : | 240.226.390.000 đồng (Hai trăm bốn mươi tỷ, hai trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng) |
| Tổng giá trị dự kiến chào bán | : | 240.226.390.000 đồng (Hai trăm bốn mươi tỷ, hai trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng) |
| Tỉ lệ phát hành dự kiến | : | 1:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu vào ngày chốt danh sách hưởng quyền sẽ được mua 01 cổ phiếu mới). |



- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành : 480.455.920.000 đồng (Bốn trăm tám mươi tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng)
- Hình thức phát hành : Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
- Đối tượng phát hành : Tất cả cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI 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.
- Từ chối và Chuyển nhượng 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.
- Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng.
Số lượng cổ phiếu còn lại do các cổ đông không thực hiện quyền mua được chào bán cho các đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán
- Thời gian chào bán dự kiến : Trong năm 2021, sau khi nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCK Nhà Nước cấp
- Phương án làm tròn cổ phiếu và phương án xử lý cổ phiếu lẻ và phân phối số cổ phiếu không được đăng ký thực hiện quyền mua : Do phát hành tỷ lệ 1:1 nên không phát sinh cổ phiếu lẻ. Toàn bộ số cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết sẽ được ủy quyền cho HĐQT phân phối cho các đối tượng do HĐQT lựa chọn với giá tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phiếu và đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và cam kết không phân phối cho các Công ty con đảm bảo các tuân thủ các quy định tại Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.
- Tỉ lệ chào bán thành công : 90%, tương ứng với số tiền tối thiểu cần thu được là 216.203.751.000 đồng (Hai trăm mười sáu tỷ, hai trăm linh ba triệu, bảy trăm năm mươi một nghìn đồng)

- Phương án đảm bảo việc phát hành : Hội đồng quản trị cam kết thực hiện chào bán đáp ứng
đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu : đúng quy định của Pháp luật về tỷ lệ sở hữu nước ngoài
nước ngoài : tại Công ty. Số lượng cổ phiếu không chào bán hết sẽ
không phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài.
- Phương thức phân phối và thanh : Đối với cổ đông đã lưu ký:
toán : + Cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng
ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu
ký (TVLK) nơi mở tài khoản lưu ký.
+ Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký
thực hiện hết hiệu lực.
+ Cổ phiếu được phân phối thông qua các thành viên
lưu ký.
Đối với cổ đông chưa lưu ký:
+ Cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng
ký mua tại Trụ sở Công ty và nộp tiền mua cổ phiếu trực
tiếp vào tài khoản phong toả theo thông báo của Công
ty.
+ Cổ phiếu được phân phối tại Trụ sở Công ty.
- Cổ phiếu phát hành thêm : Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được niêm yết
bổ sung trên sàn HNX và đăng ký lưu ký bổ sung tại
Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) sau khi
hoàn thành đợt phát hành theo quy định của Pháp luật.
- Phương án bù đắp nguồn vốn thiếu : Trong trường hợp số lượng cổ phiếu được chào bán cho
hạn dự kiến huy động từ đợt chào : nhà đầu tư không đạt tối thiểu 90% tổng số cổ phiếu
bán để thực hiện các dự án : phát hành, đợt chào bán bị hủy bỏ theo quy định của
pháp luật. Thời gian thu hồi tiền trả cho nhà đầu tư trong
vòng 30 ngày kể từ ngày UBCKNN thông báo đợt chào
bán không thành công. Phương thức thu hồi và hoàn trả
sẽ tương ứng với phương thức nhà đầu tư đăng ký mua
cổ phần.
Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết hoặc
thời gian phát hành kéo dài hơn dự kiến, HĐQT Công ty
sẽ xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay ngân hàng,
các nguồn vốn khác từ lợi nhuận để lại và khấu hao
trong năm để thực hiện đầu tư cho các mục đích sử dụng
vốn nêu trên. Giá trị của vốn huy động thêm từ các
nguồn bổ sung này phụ thuộc vào kết quả huy động vốn
từ đợt chào bán.
- Nguyên tắc xác định giá : Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp giá trị sổ sách
(BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở xác định giá
chào bán cổ phiếu:

PHÂN
G
VN: 0

- Giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo kiểm toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020 là

$$\begin{aligned} & \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}} \\ &= \frac{26.364.453.520 - 1.469.932.356}{24.022.639} \\ &= 10.818 \text{ đồng} \end{aligned}$$

- Giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo kiểm toán riêng tại ngày 31/12/2020 là

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{260.405.851.829}{24.022.639} \\ &= 10.840 \text{ đồng} \end{aligned}$$

- Giá trị thị trường giao dịch của cổ phiếu VC7 bình quân 60 phiên gần nhất (từ ngày 19/03/2021 đến ngày 15/06/2021) là 14.933 đồng/cổ phiếu.

Như vậy, giá chào bán được Đại hội đồng cổ đông thông qua là 10.000 đồng/cổ phần thấp hơn 33% so với giá trị cổ phiếu VC7 đang được giao dịch trên thị trường và thấp hơn so với giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Chào mua công khai

- : Trong trường hợp có tỷ lệ sở hữu cổ đông tham gia mua cổ phần; nhà đầu tư được HĐQT lựa chọn tham gia mua cổ phần chưa phân phối hết trong quá trình chào bán đạt hoặc vượt các tỷ lệ sở hữu theo quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

II. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu do ảnh hưởng của việc phát hành thêm

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 biểu quyết, tóm tắt như sau:

❖ Mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau khi chào bán

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá cổ phiếu của Công ty sẽ bị pha loãng với mức độ nhất định. Sự điều chỉnh kỹ thuật về giá cổ phiếu được tính theo công thức:

$$P = \frac{P_{t-1} + (I \times PR)}{1 + I}$$

P: là giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng

P_{t-1} : là giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng

I: là tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

PR: là giá sẽ bán cho người mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới

Giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng P phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng P_{t-1} .

TÀI
JGF
100%

+ Nếu $P_{t-1} = PR = 10.000$ đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng $P = P_{t-1} = 10.000$ đồng/cổ phiếu.

+ Nếu $P_{t-1} < PR$, thì $P_{t-1} < P$ và P_{t-1} càng thấp thì khoảng cách $P - P_{t-1}$ càng cao.

+ Nếu $P_{t-1} > PR$ thì $P_{t-1} > P$ và P_{t-1} càng cao thì khoảng cách $P_{t-1} - P$ càng cao. Với mỗi giá P_{t-1} cụ thể ta sẽ có giá P tương ứng.

❖ **Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần sau khi chào bán**

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó EPS được tính như sau:

$$\text{EPS bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$
$$\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$

Trong đó:

X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phần: số lượng cổ phần tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi công ty làm ăn tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.

❖ **Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách**

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành - cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

❖ **Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ 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.

III. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số vốn huy động được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để đầu tư xây dựng 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, cụ thể như sau:



Tên dự án	Tổng mức đầu tư (đồng)	Giá trị sử dụng vốn (đồng)
Dự án chỉnh trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc Khu A-Đô thị mới An Vân Dương	630.483.240.000	240.226.390.000
Tổng cộng		240.226.390.000

IV. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty

Thông qua việc sửa đổi điều khoản quy định về vốn điều lệ tại Điều lệ Công ty cổ phần BGI 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.

Điều 2: HĐQT giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị/ Người đại diện theo Pháp luật triển khai thực hiện các công việc cần thiết để triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Điều 3: Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các phòng/ban chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- HĐQT, BKS; Ban TGD;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

HOANG TRỌNG ĐỨC

