

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

V/v: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH 11 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2006;
- Căn cứ Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2010;
- Căn cứ vào Nghị định số 58/2012/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 20/07/2012 Quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ vào Nghị định số 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/06/2015 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 20/07/2012 quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ thông tư 162/2015/TT-BTC của Bộ tài chính ngày 26/10/2015 về hướng dẫn 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 hiện hành của Công ty Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ngày 02/11/2017.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, cụ thể như sau:

I. Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng (chào bán cho cổ đông hiện hữu):

- Tên tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Tên cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Mã cổ phiếu: SCR
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

- Vốn điều lệ dự kiến tại thời điểm phát hành: 3.170.337.940.000 đồng
 - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 317.032.605 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.189 cổ phiếu
 - Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 212.411.845 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chào bán phụ thuộc vào số lượng cổ phiếu SCR lưu hành sau khi Công ty hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu theo phương án chào bán cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ được ĐHĐCĐ bất thường năm 2017 ngày 18/12/2017 thông qua và theo tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phiếu dưới đây.
- Tổng giá trị cổ phần chào bán tính theo mệnh giá: 2.124.118.450.000 đồng
 - Tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phiếu: 67% (Cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng sẽ được 100 quyền và cứ 100 quyền sẽ được quyền mua 67 cổ phiếu mới).
 - Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phần

Căn cứ tính giá chào bán:

✓ Giá trị sổ sách:

+ Tại thời điểm 31/12/2017, giá trị sổ sách của cổ phiếu SCR (theo Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2017 của Công ty) là 14.285 đồng/cổ phiếu

+ Giá trị thị trường của cổ phiếu SCR: được xác định là giá trị đóng cửa bình quân của 10 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu SCR tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (từ ngày 19/03/2018 - 30/03/2018) là: 12.930 đồng/cổ phiếu

Giá trị sổ sách và giá thị trường của cổ phiếu SCR sẽ có thể pha loãng sau khi Công ty hoàn thành đợt phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ.

Như vậy, giá chào bán được xác định bằng 70% giá trị sổ sách của Công ty và bằng 77.34% so với giá trị thị trường của cổ phiếu SCR. Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng thời để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông nên HĐQT Công ty xin ý kiến ĐHĐCĐ thông qua phương án chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

- Hình thức chào bán: Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam lập chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu.
- Phương thức làm tròn: Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo số lượng cổ phần phát hành thêm không vượt quá khối lượng đã quy định ở trên.

Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu, cổ đông A nắm giữ 101 cổ phiếu tương đương 101 quyền mua cổ phiếu mới, 101 quyền mua sẽ được mua $101 \times 67\% = 67,67$ cổ phiếu, làm tròn xuống là 67 cổ phiếu. Như vậy cổ đông A sẽ được mua 67 cổ phiếu mới.

- Quy định về chuyển nhượng quyền mua: Quyền mua có thể được chuyển nhượng theo giá thỏa thuận của hai bên và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).
- Thời gian chào bán dự kiến: Sau khi Công ty hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu theo phương án chào bán cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ được ĐHĐCĐ bất thường năm 2017 ngày 18/12/2017 của Công ty thông qua và sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận bởi Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) và cổ phiếu không chào bán hết (nếu có): 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 sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho các đối tượng khác với mức giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.
Trường hợp nhà đầu tư mua cổ phiếu theo phương án phát hành này dẫn tới việc sở hữu tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết vượt quá tỷ lệ phải chào mua công khai theo quy định của pháp luật thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.
Danh sách nhà đầu tư được mua cổ phần từ 10% trở lên vốn điều lệ của Công ty trong đợt chào bán này (chào bán số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) và cổ phiếu không chào bán hết) hoặc trong các đợt chào bán trong 12 tháng gần nhất của Công ty như sau:

Stt	Tên nhà đầu tư
1	Công ty cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công

- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng. Đối với trường hợp số cổ phiếu lẻ phát sinh do được làm tròn (nếu có) và số cổ phần mà cổ đông hiện hữu không mua hết được HĐQT chào bán cho các nhà đầu tư khác thì số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ thời điểm hoàn thành đợt chào bán.
- Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi chào bán:
 - ✓ Pha loãng giá cổ phiếu trong trường hợp giá bán cổ phiếu thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán. Giá cổ phiếu SCR tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{\text{PR}(t-1) + (I * \text{PR})}{(1 + I)}$$

Trong đó:

- + PR(t-1): Giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- + PR: Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
- + I: Tỷ lệ vốn tăng do phát hành quyền mua

✓ Pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu (EPS): Chỉ số EPS có thể giảm (bị pha loãng) 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 và lợi nhuận

- Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành: Tổng số tiền thu được dự kiến từ đợt chào bán là 2.124.118.450.000 đồng được sử dụng như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (1.000 đồng)
01	Mua 79,82% vốn của Công ty CP Toàn Hải Vân	1.596.400.000
02	Mua thêm 11% vốn của CTCP Khu Công nghiệp Thành Thành Công (tăng tỷ lệ sở hữu lên 50,05% vốn điều lệ)	137.500.000
03	Mua 51% vốn của CTCP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	367.200.000
04	Bổ sung vốn lưu động	23.018.450
	Tổng cộng	2.124.118.450

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT cân đối sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu hoặc số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán này là 50% hoặc 1.062.059.225.000 đồng. Trong trường hợp không thu đủ số tiền tối thiểu trong đợt chào bán nêu trên, HĐQT sẽ xem xét huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác như nguồn vốn vay... để thực hiện kế hoạch đầu tư.

- Cam kết lưu ký và niêm yết bổ sung:

Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HSX) theo đúng quy định pháp luật.

- Các nội dung liên quan khác:

Thông qua việc sửa đổi mức vốn điều lệ tại Điều lệ Công ty theo kết quả của đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

- Triển khai thực hiện:

Để việc triển khai thực hiện công tác chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được nhanh chóng và thuận lợi, HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt ủy quyền và giao cho HĐQT các công việc sau:

- + Thực hiện thủ tục làm việc với cơ quan nhà nước để triển khai phương án chào bán theo quy định của pháp luật;
- + Quyết định phương án chi tiết cho đợt phát hành 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;

- + Quyết định phương án chi tiết của đợt phát hành bao gồm chỉnh sửa, thay đổi phương án này theo số lượng cổ phiếu lưu hành thực tế tại thời điểm thực hiện phát hành đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến nêu trên (212.411.845 cổ phiếu);
- + Lập, quyết định chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành và linh hoạt điều chỉnh việc phân bổ, sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành này; thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với tình hình thực tế bảo đảm lợi ích của Công ty, cổ đông và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về các điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- + Thực hiện đàm phán, quyết định các điều kiện và điều khoản, xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư và quyết định giá chào bán cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) và số cổ phần không chào bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua.
- + Triển khai các công việc cần thiết để thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ Công ty liên quan đến vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành việc phát hành;
- + Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm theo phương án nêu trên tại VSD và HSX theo đúng quy định của pháp luật.
- + Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết khác theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước để hoàn thành việc phát hành thêm cổ phiếu.

II. Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

- Thời gian thực hiện: Sau khi Công ty hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu theo phương án chào bán cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ được ĐHĐCĐ bất thường năm 2017 ngày 18/12/2017 của Công ty thông qua.
- Đối tượng phát hành: theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng.
- Vốn điều lệ dự kiến tại thời điểm phát hành: 3.170.337.940.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm phát hành: 317.032.605 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm phát hành: 1.189 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 22.192.282 cổ phiếu
- Giá trị phát hành theo mệnh giá: 10.000 đồng
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 7% trên tổng số cổ phần. Cổ đông sở hữu cổ phiếu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu sẽ được hưởng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cứ 100 cổ phiếu tương ứng với 100 quyền, 100 quyền sẽ được nhận 7 cổ phiếu mới.
- Phương án làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ: Cổ phiếu phát hành chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phần thập phân sẽ bị hủy.

Commented [ĐTN1]: Theo quy định tại khoản 4 Đ 132 Luật DN thì cổ tức phải được chi trả trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày ĐHĐCĐ thông qua, đề nghị lưu ý thời gian thực hiện

Commented [ĐTN2]: Đề nghị kiểm tra lại con số

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông A nắm giữ 110 cổ phiếu tương ứng với 110 quyền. Cổ đông A sẽ được nhận cổ phiếu thưởng là $110 \times 7\% = 7,7$ cổ phiếu, được làm tròn xuống là 7 cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ phần thập phân bị hủy.

- Nguồn phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán.
- Quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được chuyển nhượng.
- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành để chi trả cổ tức là cổ phiếu được tự do chuyển nhượng.
- Lưu ký và niêm yết cổ phiếu: Cổ phiếu phát hành sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HSX) theo đúng quy định pháp luật.
- Tăng vốn điều lệ Công ty tương ứng với tổng giá trị cổ phiếu phát hành thực tế theo phương án nêu trên.
- Sửa đổi quy định tại Điều lệ Công ty phản ánh việc tăng vốn điều lệ tương ứng với tổng giá trị cổ phiếu phát hành thực tế theo phương án nêu trên.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:
 - + Quyết định thời gian cụ thể để thực hiện việc phát hành cổ phiếu để chia cổ tức theo phương án nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật.
 - + Quyết định phương án chi tiết cho đợt phát hành, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án này theo số lượng cổ phiếu lưu hành thực tế tại thời điểm thực hiện phát hành đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không cao hơn số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến nêu trên (22.192.282 cổ phiếu);
 - + Triển khai các công việc cần thiết để thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ Công ty liên quan đến vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành việc phát hành;
 - + Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm theo phương án nêu trên tại VSD và HSX theo đúng quy định của pháp luật.
 - + Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục, công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước để hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thành viên HĐQT;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

