CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18
Địa chỉ: Số 135 Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội
Điện thoại: 024. 33 544 667 Website: coma18.vn

Dự thảo

TỜ TRÌNH VÀ PHƯƠNG ÁN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

(V/v Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp)

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 Công ty Cổ phần Coma 18

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Coma 18;*
- *Căn cứ nhu cầu thực tế và mục tiêu phát triển của Công ty Cổ phần Coma 18.*

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Coma 18 ("**HĐQT**") kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ("**ĐHĐCĐ**") Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư với nội dung sau:

1. **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Coma 18 ("**Công ty**")
2. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông.
3. **Mã chứng khoán:** CIG.
4. **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phần *(Mười nghìn đồng trên một cổ phần).*
5. **Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:** 55.000.000 cổ phiếu.
6. **Giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá:** 550.000.000.000 đồng.
7. **Mức tăng vốn điều lệ dự kiến:** 550.000.000.000 đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 315.399.470.000 đồng.
- Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 550.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành phát hành riêng lẻ: 865.399.470.000 đồng.

8. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

9. **Phương án phát hành cụ thể:**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành riêng lẻ: 55.000.000 cổ phiếu.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán:

+ Giá đóng cửa tại ngày 14/03/2022 của cổ phiếu Công ty là: 12.650 đồng/cổ phần

+ Giá trị sổ sách của Công ty tại ngày 31/12/2021:

STT	Khoản mục	Giá trị
1	Vốn chủ sở hữu	43.273.399.292
2	Số cổ phần đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2021	31.539.947
3	Giá trị sổ sách 1 cổ phần (đồng/cổ phần)	1.372

Căn cứ giá trị sổ sách, giá thị trường của Công ty, HĐQT đề xuất mức giá phát hành riêng lẻ cho Nhà đầu tư là 10.000 đồng/cổ phần.

- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 550.000.000.000 đồng.
- Tổng giá trị vốn huy động theo mệnh giá: 550.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành/tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 17.46%.
- Mục đích phát hành: Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung cho nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:
  - Tổ chức, cá nhân trong nước.
  - Là nhà Đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đáp ứng tiêu chuẩn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn liên quan.
- Đối tượng và danh sách Nhà Đầu tư tham gia đợt chào bán: là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trong đó đảm bảo:
  - Tổng số lượng nhà đầu tư được chào bán trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đảm bảo không vượt quá 50 *(năm mươi)* Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
  - Đảm bảo danh sách các tổ chức, cá nhân tham gia đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

- Ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách, số lượng nhà đầu tư được tham gia mua cổ phần chào bán riêng lẻ, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư.

- Hạn chế chuyển nhượng: Phần vốn góp phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo phương án này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng là 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết: số lượng cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến sẽ được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT ra quyết định chào bán cho các đối tượng khác (tổ chức, cá nhân trong nước) theo các điều kiện chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua tại phương án này và phù hợp với các quy định của Pháp luật.

10. Mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:

Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ 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, cụ thể:

- Pha loãng giá cổ phiếu: Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ không ảnh hưởng kỹ thuật đến giá giao dịch trên thị trường. Đồng thời, cổ phiếu phát hành riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm, giá phát hành đang cao hơn giá thị trường hiện tại nên ít áp lực nguồn cung ra thị trường và do đó việc phát hành riêng lẻ đợt này ít ảnh hưởng đến giá cổ phiếu.
- Rủi ro pha loãng EPS, pha loãng giá trị sổ sách:
  - Rủi ro pha loãng EPS:

Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam – Lãi cơ bản trên một cổ phiếu:

EPS = Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân

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

✓ 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 thay đổi do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận.

- Về pha loãng giá trị sổ sách

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV = NVCSH / (Q\text{-}CPQ)$$

Trong đó:

- ✓ NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông
- ✓ Q: Tổng số cổ phiếu đã chào bán
- ✓ CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ
- ✓ BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Với việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) có thể thay đổi do sự thay đổi của Q và tốc độ tăng của NVCSH.

- Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết: Việc phát hành thêm cổ phiếu cho các đối tượng không phải là cổ đông hiện hữu cũng làm giảm tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ phát hành thêm.

11. Thời gian dự kiến phát hành: Dự kiến trong năm 2022, thời điểm cụ thể được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định, sau khi được UBCKNN chấp thuận.

12. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành: Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung cho nguồn vốn hoạt động, kinh doanh của Công ty, như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn/Hạng mục	Số tiền dự kiến sử dụng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện/ giải ngân dự kiến
1	Bổ sung nguồn vốn hợp tác với các dự án bất động sản.	500	Trong năm 2022
2	Bổ sung vốn lưu động trả nợ vay	50	Trong năm 2022
Tổng		**550**	

Ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết và thay đổi phương án sử dụng vốn trong trường hợp cần thiết, đảm bảo sử dụng vốn huy động có hiệu quả, phù hợp với nhu cầu thực tiễn của Công ty và phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành.

13. Ủy quyền HĐQT:

Ngoài các nội dung được ủy quyền riêng biệt nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền xem xét, quyết định và triển khai thực hiện các công việc sau:

- Lập Phương án phát hành chi tiết hoặc được quyền quyết định lựa chọn Phương án phát hành thay thế, sửa đổi phương án nếu thấy cần thiết sao cho việc huy động vốn của Công ty được đảm bảo thành công và đúng quy định của pháp luật. Hội đồng quản trị được quyền thay thế các nội dung của phương án phát hành này trừ nội dung về giá và khối lượng phát hành, đảm bảo phương án phát hành hiệu quả, giúp cho hoạt động sản xuất kinh doanh phát triển, có lợi cho Công ty và các Cổ đông; đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.
- Lập kế hoạch sử dụng nguồn vốn đã huy động được và điều chỉnh Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (trong trường hợp cần thiết, phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty) và thực hiện các thủ tục liên quan đến Công bố thông tin theo đúng quy định.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn dự án Bất động sản đảm bảo tiêu chí pháp lý rõ ràng và phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị đánh giá hiệu quả các Dự án và quyết định giá mua cổ phần tại các Công ty trên.
- Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi có chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Lựa chọn, đàm phán với Nhà đầu tư, các tổ chức có chức năng thực hiện bảo lãnh phát hành nếu thấy cần thiết; quyết định giá bán cổ phần không phân phối hết trong Phương án phát hành riêng lẻ cho các đối tượng khác phù hợp với các quy định tại Phương án phát hành.
- Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phần phát hành tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.
- Cân đối nguồn vốn thu được (bao gồm cả nguồn thặng dư thu được nếu có) để sử dụng theo đúng mục đích được ĐHĐCĐ thông qua và điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn thu được hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ kỳ gần nhất về các điều chỉnh/thay đổi liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh Phương án phát hành 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 một cách hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.
- Ủy quyền HĐQT quyết định có thể tạm thời sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành khi chưa đến hạn sử dụng cho các mục đích phát hành theo quy định của phương án này.
- Ủy quyền cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc thực hiện các thủ tục sửa đổi Điều lệ, đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các vấn đề khác liên quan đến tăng vốn sau khi hoàn tất các đợt phát hành.
- Quyết định các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN CUMA 18

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Lê Văn Biên