



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN®

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 6292 8617 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn - f /hoangquangroup

Số: 09/2022/TTr-HĐQT

TP. HCM, ngày 27 tháng 5 năm 2022

TỜ TRÌNH

V/v: *Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa Ốc Hoàng Quân;

Căn cứ vào tình hình thực tế, để hỗ trợ cho Công ty nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng nhu cầu đầu tư, kinh doanh nhằm hoàn thành mục tiêu chiến lược phát triển của Công ty giai đoạn 2020-2025;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (Công ty/HQC) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, cụ thể như sau:

I. Phương án chào bán

1. Tên cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
2. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
4. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 100.000.000 cổ phiếu
5. Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán theo mệnh giá : 1.000.000.000.000 đồng
6. Mục đích chào bán : Bổ sung vốn, nâng cao năng lực tài chính cho Công ty
7. Phương thức chào bán : Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
8. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư : Là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước, có năng lực tài chính, có mong muốn đồng hành và hỗ trợ Công ty trong tương lai.
9. Đối tượng chào bán : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước theo tiêu chí nêu tại mục 8.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước theo đúng quy định



của pháp luật hiện hành, lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước để phân phối số cổ phiếu chào bán, đồng thời đảm bảo tuân thủ các quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài và sở hữu chéo doanh nghiệp.

10. Số lượng nhà đầu tư chào bán : Không giới hạn.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định số lượng cụ thể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ.

11. Danh sách các đối tượng chào bán : Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ; xác định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư.

12. Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu

13. Nguyên tắc xác định giá chào bán : ❖ Nguyên tắc xác định giá chào bán:

- Giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân tại thời điểm 31/12/2021 trên BCTC đã được kiểm toán của Công ty

Giá trị sổ sách = Vốn chủ sở hữu / Số cổ phiếu đang lưu hành

$$= 4.340.591.748.204 / 476.600.000$$

$$= 9.107 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- Giá trị thị trường cổ phiếu Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân giao dịch tại SGD Chứng khoán Tp.HCM: được tính theo trung bình giá đóng cửa trong 10 phiên giao dịch (từ ngày 22/4/2022 đến ngày 9/5/2022) là 5.371 đồng/cổ phiếu.

Giá cổ phiếu bình quân theo 2 phương pháp:

Phương pháp	Giá cổ phiếu (đồng/cp)
Phương pháp giá trị sổ sách	9.107
Phương pháp giá trị trường	5.371
Giá bình quân	7.239

❖ Xác định giá chào bán:

Căn cứ nhu cầu huy động vốn, HĐQT xin đề xuất giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu.

14. Chuyển nhượng quyền mua : Không được chuyển nhượng quyền mua.

15. Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu trong đợt chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định pháp luật.

16. Phương án xử lý số lượng cổ phiếu còn dư : + Số cổ phiếu không chào bán hết do nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp từ chối mua một phần hoặc toàn bộ trong đợt chào bán sẽ được Hội đồng quản trị thực hiện phân phối cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước khác.
+ 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 phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
17. Thời gian dự kiến chào bán : Dự kiến trong năm 2022 sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
18. Đăng ký niêm yết bổ sung : ĐHDCĐ cam kết niêm yết bổ sung 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 thu được từ đợt chào bán

1. Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cổ riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là **1.000 tỷ đồng (tính theo giá dự kiến chào bán)** sẽ được Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân sử dụng cho mục đích sau:

Mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng, trong đó:

(i) Nhận chuyển nhượng cổ phần từ cổ đông hiện hữu: **650 tỷ đồng.**

(ii) Mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phần riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng để bổ sung vốn cho Dự án Chung cư Nhà ở xã hội Thành phố Vàng: **350 tỷ đồng**

2. Thông tin về Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng:

- Tên doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng**
- Địa chỉ: Số 90 đường Nguyễn Thái Học, khu phố 4, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.
- Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 3901299493, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu vào ngày 15 tháng 06 năm 2020, thay đổi lần thứ 3 ngày 04 tháng 05 năm 2022;
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Vốn điều lệ: **420.000.000.000** (Bốn trăm hai mươi tỷ) đồng
- Dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng đang triển khai: Dự án Chung cư Nhà ở xã hội Thành phố Vàng (Golden City). Một số thông tin chính về Dự án như sau:
 - + Vị trí: Khu Ao cá (cũ), phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh
 - + Quy mô sử dụng đất:
 - ✓ Tổng diện tích đất: 3,354 ha
 - ✓ Diện tích đất xây dựng công trình: 1,542 ha
 - ✓ Diện tích đất giao thông, sân bãi, cây xanh: 1,812 ha
 - ✓ Hệ số sử dụng đất: 4,7 lần
 - + Tổng mức đầu tư: 1.776.638.760.000 đồng.
 - + Nguồn vốn đầu tư: nguồn vốn của chủ đầu tư, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại, vốn huy động từ khách hàng.
 - + Pháp lý:
 - ✓ Dự án đã được chấp thuận chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng theo Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Tây Ninh.
 - ✓ Giấy phép xây dựng số 41/GPXD-SXD ngày 28/04/2016 của Sở Xây dựng UBND Tỉnh Tây Ninh.

- ✓ Giấy phép xây dựng số 75/GPXD-SXD ngày 17/08/2021 của Sở Xây dựng UBND Tỉnh Tây Ninh.
- + Tiến độ thực hiện dự án:
 - Khu 1A: đã triển khai xây dựng và hoàn thành 04 block (A1, A2, B1, B2) trong năm 2022;
 - Khu 2A gồm 3block (C1, C2, C3): triển khai đồng bộ với khu 1Ap, hoàn thành chậm nhất trong năm 2023.
- Mối quan hệ giữa CTCP Đầu tư Thành phố Vàng và HQC và người có liên quan của HQC tại thời điểm 27/5/2022: Không có
- Tỷ lệ sở hữu của HQC tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng trước khi mua cổ phần: 0%
- Tỷ lệ sở hữu của HQC tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng sau khi mua cổ phần: 97%
- 3. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết cho từng mục đích sử dụng vốn trong đợt chào bán; và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về chào bán chứng khoán.
- 4. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của các đợt chào bán nêu trên: **không quy định**.
- 5. Trường hợp cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét huy động nguồn vốn vay từ các tổ chức, cá nhân để bổ sung hoặc sử dụng linh hoạt các nguồn vốn hiện có.

III. Ủy quyền

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định, phê duyệt tất cả vấn đề liên quan đến đợt chào bán, cụ thể:

- Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để triển khai và hoàn tất việc chào bán;
- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu hiệu chỉnh/hoàn chỉnh phương án chào bán cổ phiếu, phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước, tiến hành trình các cơ quan quản lý Nhà nước xem xét chấp thuận và triển khai thực hiện các thủ tục chào bán theo quy định;
- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Lựa chọn thời điểm triển khai việc chào bán cổ phiếu cho phù hợp;
- Thực hiện thay đổi giấy đăng ký kinh doanh và sửa đổi điều khoản liên quan đến vốn điều lệ và cổ phần tại Điều lệ sau khi hoàn tất việc chào bán theo quy mô vốn điều lệ mới tăng thêm và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
- Xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có) theo nội dung đã nêu tại phương án chào bán;
- Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết cho từng mục đích sử dụng vốn thu được của từng đợt chào bán. Cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông; Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế, phù hợp với quy định của pháp luật và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;
- Lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu mới phát hành theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án này) theo yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty

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

8-
NG
AOC
QUAN
PH

Nơi nhận :

- ĐHĐCĐ thường niên 2022;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TS. TRƯỞNG ANH TUẤN

