

Số: 08 /NQ-HĐQT/2021

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 12 năm 2021

NGHỊ QUYẾT
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ
(Về việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2017; Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2018; Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu; thông qua hồ sơ đăng ký phát hành)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ.
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ ngày 26/10/2021.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2017; Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2018; Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu; thông qua hồ sơ đăng ký phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua. Phương án phát hành cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Tân Kỳ
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ: 113.822.320.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 11.382.232 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 650.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.732.232 cổ phiếu
- Tỷ lệ phát hành:



- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2017: 7,5% theo mệnh giá
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018: 10% theo mệnh giá
- Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu: 10% theo mệnh giá
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 2.951.363 cổ phiếu. Trong đó:
 - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2017: 804.917 cổ phiếu
 - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018: 1.073.223 cổ phiếu
 - Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu: 1.073.223 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 29.513.630.000 đồng. Trong đó:
 - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2017: 8.049.170.000 đồng
 - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018: 10.732.230.000 đồng
 - Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu: 10.732.230.000 đồng
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền hưởng cổ tức. Thời điểm chốt danh sách được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định.
- Tỷ lệ thực hiện quyền:
 - Tỷ lệ Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2017: 40:3 (tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu là 7,5% theo mệnh giá, tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành). Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ có 01 quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cứ 40 quyền sẽ nhận được thêm 03 cổ phiếu mới phát hành thêm.
 - Tỷ lệ Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018: 10:1 (tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu là 10% theo mệnh giá, tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành). Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ có 01 quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cứ 10 quyền sẽ nhận được thêm 1 cổ phiếu mới phát hành thêm.
 - Tỷ lệ Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu: 10% cổ phần lưu hành (Cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền theo tỷ lệ 10:1. Theo đó, tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền, cổ đông sở hữu 10 quyền sẽ nhận thêm 01 cổ phần mới)
- Nguồn vốn phát hành:
 - Nguồn vốn phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán.
 - Nguồn vốn phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán.
 - Nguồn vốn phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Theo Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán.
- Thời gian dự kiến phát hành: Thời gian dự kiến phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017, năm 2018, phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu, phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư, phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ thực hiện cùng 01 thời điểm trong năm 2021 (cùng ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền), sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: Số cổ phiếu phát hành sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

Điều 2: Thông qua nội dung hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017, hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018, hồ sơ phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu như sau:

- Báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020, Báo cáo tài chính Quý III năm 2021;
- Và các văn bản tài liệu có liên quan khác thuộc hồ sơ xin phép phát hành cổ phiếu nộp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Điều 3: Hội đồng quản trị giao Tổng Giám đốc Công ty triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và Phương án phát hành tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu, cụ thể:

- Tiến hành các thủ tục nộp Hồ sơ xin phép phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Giải trình các vấn đề liên quan (khi có yêu cầu);
- Chuẩn bị các hồ sơ liên quan đến việc Đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) sau khi việc phát hành được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận;
- Tiến hành các thủ tục Công bố thông tin theo đúng qui định của pháp luật;
- Phối hợp với đơn vị Tư vấn – CTCP Chứng khoán FPT để thực hiện các công việc có liên quan theo đúng các quy định của Công ty và pháp luật.

Điều 4: Các Ông, Bà thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Trần Văn Sỹ

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS, Ban TGD;
- Lưu VT.

Số: ...01.../Ttr-ĐHĐCĐ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 12 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ;

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. **Tên cổ phiếu :** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ
2. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
3. **Mã chứng khoán:** TKC
4. **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu
5. **Số lượng cổ phiếu đã phát hành:** 11.382.232 cổ phiếu

Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 10.732.232 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu quỹ : 650.000 cổ phiếu
6. **Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:** 4.000.000 cổ phiếu
 7. **Giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá:** 40.000.000.000 đồng
 8. **Mức tăng vốn điều lệ dự kiến:**
 - Vốn điều lệ trước phát hành : 113.822.320.000 đồng
 - Số vốn điều lệ dự kiến tăng sau khi phát hành riêng lẻ : 40.000.000.000 đồng



- Vốn điều lệ sau khi phát hành : 153.822.320.000 đồng

9. Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư.

10. Phương án phát hành cụ thể:

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành riêng lẻ: 4.000.000 cổ phiếu
- Nguyên tắc xác định giá chào bán:

Giá phát hành được xác định dựa trên giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 của Công ty, cụ thể như sau:

Giá trị sổ sách của TKC tại thời điểm 31/12/2020 theo BCTC kiểm toán năm 2020:

$$\begin{array}{r} \text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} \\ \text{=} \frac{\text{(Vốn chủ sở hữu - Lợi ích cổ đông thiểu số - Tài sản vô hình)}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} \\ \text{=} \frac{(165.679.991.713 - 0 - 0)}{10.732.232} \\ \text{= 15.438 đồng/cổ phiếu} \end{array}$$

- Giá chào bán: Không thấp hơn mệnh giá 10.000 đồng/cp
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 40.000.000.000 đồng.
- Tổng khối lượng vốn huy động theo mệnh giá: 40.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành/tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 37,27%.
- 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: Là tổ chức, cá nhân trong nước có tiềm lực tài chính, đáp ứng điều kiện nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- Đối tượng phát hành: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư và tổ chức, cá nhân trong nước, có năng lực tài chính đáp ứng các tiêu chí nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- Hạn chế chuyển nhượng: Phần vốn góp thêm này của nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong vòng 03 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) và cổ phiếu không phân phối hết: Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) và cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến sẽ được ĐHĐCĐ Công ty 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 và phù hợp với các quy định pháp luật.

11. Thời gian dự kiến phát hành: Dự kiến thực hiện trong năm 2021, 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. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết sẽ ủy quyền cho HĐQT quyết định.

13. Tỷ lệ chào bán thành công và Phương án xử lý, bù đắp trong trường hợp không thu đủ số vốn theo Phương án phát hành:

Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến: 100%

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định mà số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không được chào bán hết thì ủy quyền cho HĐQT tự cân đối sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và đảm bảo đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 15 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14.

14. Cam kết việc đưa chứng khoán vào giao dịch trên thị trường chứng khoán có tổ chức:

Sau khi hoàn tất đợt phát hành, ĐHĐCĐ thông qua và ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục có liên quan tại Trung Tâm Lưu ký Chứng khoán (VSD) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định của pháp luật hiện hành nhằm đưa cổ phiếu TKC vào giao dịch trên thị trường chứng khoán.

15. Thông qua việc thay đổi Vốn điều lệ: Thông qua việc thay đổi Vốn điều lệ trên bản Điều lệ Công ty và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh khi có Giấy xác nhận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về Báo cáo kết quả phát hành.

16. Ủy quyền HĐQT:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc liên quan tới việc phát hành như sau:

- Lựa chọn đối tượng và số lượng cổ phiếu chào bán cụ thể cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo tình hình thực tế của Doanh nghiệp hoặc theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác.
- Ủy quyền cho HĐQT công ty quyết định phương án xử lý trong trường hợp không thu đủ số vốn theo Phương án phát hành theo đúng quy định của Pháp luật.
- Ủy quyền HĐQT xác định tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với các ngành nghề mà Công ty đăng ký kinh doanh (nếu có);
- Quyết định phương án xử lý đối với cổ phiếu phát hành không phân phối hết, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có).
- Xây dựng kế hoạch sử dụng vốn lưu động chi tiết. Trong trường hợp cần điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp, HĐQT thực hiện điều chỉnh và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất.
- Hoàn chỉnh việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty (do thay đổi vốn điều lệ) sau khi có Báo cáo kết quả phát hành lên UBCKNN;
- Thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh sau khi có Báo cáo chấp thuận kết quả phát hành của UBCKNN;



- Tiến hành các thủ tục liên quan với Ủy ban chứng khoán nhà nước, Trung Tâm Lưu ký Chứng khoán, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư.

HĐQT Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TRẦN VĂN SỸ

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu VT.