

Số: *06* /2015/NQ-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày *25* tháng *04* năm 2015

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về việc thông qua phương án chi tiết phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006;
- Căn cứ Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán ngày 24 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 204/2012/TT-BTC ngày 19 tháng 11 năm 2012 hướng dẫn hồ sơ, thủ tục chào bán chứng khoán ra công chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 28/03/2015.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua phương án chi tiết phát hành cổ phiếu phổ thông ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 28/03/2015, với mức vốn điều lệ 2.000 tỷ đồng tương ứng 200 triệu cổ phiếu đang lưu hành với các nội dung sau:

1. Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua:

- Số lượng cổ phần phát hành : 63.000.000 cổ phần
- Tổng mệnh giá : 630.000.000.000 đồng
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số tiền dự kiến thu được : 630.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ thực hiện quyền **200 : 63** (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 200 quyền mua sẽ được mua 63 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị)

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần mới phát hành thêm, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 310 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phần mới phát hành thêm tương ứng là $(310 : 200) \times 63 = 97,6$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phần lẻ, số lượng cổ phần của cổ đông A được mua sau



khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 97 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,6 cổ phần hàng thập phân sẽ làm tròn xuống không được thực hiện quyền mua cổ phần mới phát hành.

- Phương thức thực hiện quyền: Cổ đông được hưởng quyền ưu tiên mua cổ phần sẽ thực hiện theo phương thức thực hiện quyền. Quyền mua cổ phiếu được chuyển nhượng theo nguyên tắc là người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác, người nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho người thứ ba.
- Phương án xử lý cổ phần lẻ và cổ phần do cổ đông không thực hiện quyền: Số cổ phần còn lại do làm tròn xuống và số cổ phần các cổ đông không thực hiện quyền mua sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định chào bán cho đối tượng khác (kể cả cổ đông hiện hữu có nhu cầu đầu tư tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần) với mức giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần. Trong trường hợp đối tượng khác không mua hết số cổ phần dôi ra (do việc làm tròn xuống và không được thực hiện quyền mua), thì vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phần thực tế phát hành.

2. Phương thức xác định giá chào bán và đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau phát hành

2.1. Phương thức xác định giá chào bán

Hội đồng Quản trị sử dụng giá trị sổ sách trên một cổ phần ước tính tại thời điểm 31/12/2014 và 31/03/2015 cũng như so sánh với giá giao dịch của cổ phiếu HQC trên thị trường để xác định giá chào bán:

- Giá trị sổ sách

Đơn vị tính: Đồng

STT	Khoản mục	31/12/14	31/03/15
1	Vốn chủ sở hữu	1.786.019.818.570	2.090.947.311.618
2	Tài sản vô hình	0	0
3	Số cổ phần đang lưu hành	170.000.000	200.000.000
4	Giá trị sổ sách 1 cổ phần (đồng/cổ phần) $\{4 = (1-2)/3\}$	10.506	10.455

Nguồn: BCTC kiểm toán 2014 và BCTC quý 1/2015

- Giá thị trường: Giá giao dịch cổ phiếu HQC trên thị trường trong những tháng đầu năm 2015 dao động tại mức giá 6.500 – 7.500 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng thời, để khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty nên Hội đồng Quản trị HQC đề xuất giá chào bán cho cổ đông hiện hữu bằng 95,64% giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm phát hành. Trên cơ sở đề xuất của Hội đồng Quản trị về giá chào bán, Đại hội đồng cổ đông HQC đã nhất trí giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần, bằng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28/03/2015 vừa qua.

2.2. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến

Dự kiến mức độ pha loãng EPS và Giá trị cổ phiếu sau phát hành cho cổ đông hiện hữu của công ty năm 2014 như sau: Hiện tại, HQC có 200.000.000 cổ phần đang lưu hành. Giá

sử đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu lần này của Công ty sẽ bán hết 100% thì số lượng cổ phần của HQC sau phát hành là 263.000.000 cổ phần, số lượng phát hành thêm là 63.000.000 cổ phần. Do số lượng cổ phần của Công ty tăng, nên sau khi phát hành thì thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) của Công ty sẽ bị pha loãng. Giả sử đợt phát hành này sẽ kết thúc trước niên độ tài chính 2015, Công ty sẽ thu được toàn bộ số tiền từ đợt phát hành trên.

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập Doanh nghiệp năm 2015 (dự kiến)	320.190.000.000
2	Số lượng cổ phần lưu hành vào thời điểm phát hành	200.000.000
3	Số lượng cổ phần lưu hành sau khi phát hành	263.000.000
4	Thu nhập trên mỗi cổ phần năm 2015 (dự kiến) khi chưa phát hành	1.601
5	Thu nhập trên mỗi cổ phần năm 2015 (dự kiến) khi hoàn thành đợt phát hành	1.217

Việc tăng số lượng cổ phần từ việc phát hành thêm đã làm cho EPS dự kiến năm 2015 giảm từ 1.601 đồng/cổ phần xuống 1.217 đồng/cổ phiếu (-24%). Tuy nhiên, việc EPS dự kiến năm 2015 điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt phát hành thì hoạt động kinh doanh của HQC trong thời gian tới sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và sẽ tạo được sự tăng trưởng EPS trong những năm tiếp theo.

Ghi chú: Tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông HQC, năm 2015 Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để hoán đổi cho các công ty mục tiêu với số lượng tối đa là 137.000.000 cổ phiếu. Nếu việc phát hành cổ phiếu hoán đổi thành công cùng với phát hành cho cổ đông hiện hữu thì cổ phiếu của Công ty năm 2015 là 400.000.000 cổ phiếu nên **EPS sau phát hành là 800 đồng/cổ phiếu.**

Điều chỉnh kỹ thuật giá cổ phiếu: Không điều chỉnh do giá phát hành cao hơn giá giao dịch trên thị trường.

3. Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến và phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến:

Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến: 100%.

Trong trường hợp kết thúc đợt chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến để thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 28/03/2015 thông qua, tùy tình hình thực tế, Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các giải pháp như sau:

- Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phần còn lại cho những nhà đầu tư có nhu cầu;
- Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua các hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng.

4. Kế hoạch chi tiết sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán

Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được trong đợt chào bán dự kiến là 630.000.000.000 đồng để tài trợ cho các Dự án:

STT	Tên dự án	Vay ngân hàng	Vốn tự có	Huy động từ khách hàng	Tổng cộng
1	Dự án Khu công nghiệp Bình Minh và Dự án Khu Nhà ở chuyên gia, công nhân và thương mại-dịch vụ Bình Minh	460.000.000.000	450.000.000.000	883.518.033.847	1.793.518.033.847
A	Dự án Khu công nghiệp Bình Minh	120.000.000.000	150.000.000.000	274.334.863.697	544.334.863.697
-	Vốn chuẩn bị đầu tư				1.189.555.697
-	Vốn chuẩn bị thực hiện dự án đầu tư				86.990.291.000
-	Chi phí xây dựng và thiết bị				376.738.185.000
-	Chi phí lãi vay trong quá trình xây dựng				48.391.043.000
-	Chi phí bảo hiểm công trình				448.129.000
-	Khởi công xây dựng, bảo vệ an toàn, môi trường trong thời gian xây dựng				200.000.000
-	Lập hồ sơ hoàn công				140.990.000
-	Chi phí quản lý, hoạt động, chi phí khác				30.000.000.000
-	Chi phí giám sát				236.670.000
B	Dự án Khu nhà ở chuyên gia – công nhân và thương mại dịch vụ Bình Minh	340.000.000.000	300.000.000.000	609.183.170.150	1.249.183.170.150
-	Chi phí xây dựng hạ tầng				154.649.705.750
-	Chi phí xây thô nhà phố liên kế				537.484.324.400
-	Chi phí xây dựng nhà biệt thự				48.560.860.000
-	Chi phí xây dựng nhà hoàn thiện				235.266.280.000
-	Chi phí đất				97.305.000.000

STT	Tên dự án	Vay ngân hàng	Vốn tự có	Huy động từ khách hàng	Tổng cộng
-	Chi phí tư vấn thiết kế				5.614.000.000
-	Chi phí quản lý, bán hàng				30.414.000.000
-	Chi phí lãi vay trong quá trình xây dựng				137.858.000.000
-	Chi phí khác				2.031.000.000
2	Dự án chung cư HQC Hóc Môn	0	300.000.000.000	312.547.067.700	612.547.067.700
-	<i>Chi phí chuyển nhượng dự án</i>				105.000.000.000
-	<i>Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất</i>				35.000.000.000
-	<i>Chi phí xây dựng chung cư</i>				376.110.860.864
-	<i>Chi phí xây dựng công trình phụ trợ</i>				5.656.233.000
-	<i>Chi phí TK, giám sát, QLDA, khác, ...</i>				21.342.935.496
-	<i>Chi phí dự phòng (5%)</i>				27.855.501.468
-	<i>Chi phí hoạt động</i>				41.581.536.872
3	Dự án Trường Đại học Đồng bằng Sông Cửu Long	50.000.000.000	210.000.000.000	91,357,915,501	351,357,915,501
-	Chi phí xây dựng				241.896.974.550
-	Chi phí thiết bị				27.500.000.000
-	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng				30.000.000.000
-	Chi phí quản lý dự án				2.503.143.328
-	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				5.803.398.495
-	Chi phí khác				1.738.149.280
-	Chi phí dự phòng				41.916.249.848
	Tổng cộng	510.000.000.000	960.000.000.000	1.287.423.017.048	2.757.423.017.048

Nhu cầu vốn tự có của các dự án là 960 tỷ đồng. Công ty dự kiến phát hành 63 triệu cổ phần và thu được 630 tỷ đồng bổ sung cho vốn tự có của các dự án. Số vốn tự có còn lại được lấy từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty.

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, Công ty

dự kiến tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua kêu gọi các cá nhân, tổ chức hợp tác kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật hoặc vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng.

Điều 2. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu HĐQT;
- Lưu VT.



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

