

Số: 10/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2018

**NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THEO HÌNH THỨC LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN
ngày 04 tháng 10 năm 2018**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 29/6/2006 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ngày 24/11/2010;
- Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà;
- Biên bản kiểm phiếu ngày 03 tháng 10 năm 2018;

Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà nhất trí thông qua với hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản những nội dung cụ thể sau đây:

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ Công ty năm 2018 (Chi tiết theo tờ trình số 10/TTr-HĐQT ngày 10/9/2018 của HĐQT).

Điều 2. Nghị quyết này gồm 01 trang, được lập vào hồi 15 h ngày 04/10/2018. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; Tổng giám đốc, các Phó tổng giám đốc, Giám đốc các đơn vị trực thuộc; Người đại diện phần vốn của Công ty tại các Công ty liên kết, Trưởng các Phòng chức năng Công ty, các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Nghị quyết thực hiện.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Các cổ đông Cty;
- CBTT;
- Lưu VT, HĐQT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**



Hoàng Văn Anh

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2018

**TỜ TRÌNH XIN Ý KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

(V/v Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2018)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006 và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà;
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và mục tiêu phát triển của Công ty;
- Căn cứ tình hình thực tế nhu cầu sử dụng vốn của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ với số cổ phiếu dự kiến phát hành là 10.000.000 cổ phiếu; trong đó 8.000.000 cổ phiếu được phát hành cho cổ đông hiện hữu, 2.000.000 cổ phiếu được phát hành cho cán bộ quản lý của Công ty. Nhằm tối đa hoá lợi ích cho cổ đông và chi tiết hoá phương án phát hành, Hội đồng quản trị quyết định xin ý kiến cổ đông thông qua phương án phát hành toàn bộ 10.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cụ thể như sau:

I. Thông tin về phương án phát hành:

1. Tổ chức phát hành: Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà
2. Cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà
3. Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
4. Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
5. Số lượng cổ phần phát hành: 10.000.000 cổ phần
6. Vốn điều lệ thực góp trước khi phát hành: 200.000.000.000 đồng
7. Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá): 100.000.000.000 đồng
8. Tỷ lệ phát hành trên số vốn điều lệ hiện tại: 50%
9. Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn tất việc tăng vốn điều lệ năm 2018: 300.000.000.000 đồng
10. Đối tượng phát hành: là các cổ đông có tên trên Danh sách cổ đông tại ngày chốt Danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị, được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam thông báo xác nhận.

11. Tỷ lệ thực hiện quyền: 2:1 (01 cổ phần tương ứng với 01 quyền, 02 quyền được mua 01 cổ phần mới)
 Ví dụ: cổ đông A sở hữu 123 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, cổ đông A có 123 quyền mua và được mua $123 \times (1/2) = 61,5$ cổ phần. Sau khi làm tròn xuống thì số cổ phần được mua của cổ đông A là 61 cổ phần.
12. Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
13. Nguyên tắc xác định giá phát hành:
- Phương pháp tính giá**
 Nguyên tắc xác định giá phát hành được dựa trên cơ sở giá trị sổ sách, giá thị trường và đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành.

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành} - \text{Số lượng Cổ phiếu quỹ}} \\ \text{mỗi cổ phần} &= \frac{342.975.315.879}{20.000.000} = \frac{17.148}{\text{đồng/cổ phần}} \end{aligned}$$

- ✓ Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2017 của cổ phần SDU là 17.148 đồng/cổ phần
- ✓ Giá trên thị trường của cổ phiếu SDU:
 Giá trị thị trường bình quân 6 tháng (từ ngày 05/03/2018 đến ngày 05/09/2018) là 10.455 đồng/cổ phần
- ✓ Giá pha loãng của cổ phiếu SDU:
 Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} Ppl &= \frac{Pt + Pr1 * I1}{1 + I1} \\ &= \frac{10.450 + [10.000 * 0,5]}{1 + 0,5} = \frac{10.300}{\text{đồng/cổ phần}} \end{aligned}$$

Trong đó:

- Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- Pt: 10.450 đồng/cổ phần (Giá thị trường giá định của cổ phiếu tại ngày phát hành);
- Pr1: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu);
- I1: 0,5 (Tỷ lệ tăng vốn đối với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ tăng vốn này được tính = $10.000.000$ cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu / $20.000.000$ cổ phần đang lưu hành).

Đối với cổ phiếu của Công ty được chào bán cho cổ đông hiện hữu, do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá trị thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, Công ty quyết định giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là **10.000 đồng/cổ phần**.

14. Phương pháp đánh giá mức độ pha loãng cổ phần chào bán:
 Sau khi Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà cũng tăng lên tương ứng.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại: 20.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu chào bán: 10.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán: 30.000.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra các ảnh hưởng sau:

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS): EPS có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phần nào phụ thuộc vào số tiền mà Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà huy động được trong đợt chào bán này để bổ sung kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận thu được từ số tiền đó.

Công thức tính

$$EPS = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$

- X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
 - Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
 - T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)
- Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà là 01/12/2018. Khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân năm 2018} = \frac{20.000.000*12 + 10.000.000*1}{12} = 20.833.333 \text{ cổ phiếu}$$

Dự kiến lợi nhuận sau thuế năm 2018 là 1.800.000.000 đồng.

Khi đó:

$$\text{EPS năm 2018 (dự kiến) trước khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu} = \frac{1.800.000.000}{20.000.000} = 90 \text{ đồng/cổ phần}$$

$$\text{EPS năm 2018 (dự kiến) sau khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu} = \frac{1.800.000.000}{20.833.333} = 86,4 \text{ đồng/cổ phần}$$

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV)

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm 31/12/2017, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà là 17.148 đồng/cổ phần. Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

Giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} \text{Ppl} &= \frac{\text{Pt} + \text{Pr1} * \text{I1}}{1 + \text{I1}} \\ &= \frac{10.450 + [10.000 * 0,5]}{1 + 0,5} = 10.300 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Trong đó:

- Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- Pt: 10.450 đồng/cổ phần (Giá thị trường giá định của cổ phiếu tại ngày phát hành);
- Pr1: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu);
- I1: 0,5 (Tỷ lệ tăng vốn đối với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ tăng vốn này được tính = 10.000.000 cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu/20.000.000 cổ phần đang lưu hành).

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

15. Chuyển nhượng quyền mua: Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác theo giá thỏa thuận của 2 bên và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển nhượng cho người thứ 3).

16. Nguyên tắc làm tròn: Khi cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua, để đảm bảo không vượt quá tổng số lượng cổ phần chào bán, số lượng cổ phần mà cổ đông sở hữu quyền được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
17. Xử lý số cổ phần lẻ phát sinh và số cổ phần chưa chào bán hết:
Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần; số cổ phần lẻ phát sinh (nếu có); và số lượng cổ phần chưa phát hành hết (sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu và xử lý cổ phần lẻ) so với tổng số lượng cổ phần đăng ký phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định Phương án xử lý, Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn các nhà đầu tư khác và thực hiện phân phối số cổ phiếu chưa chào bán hết cho các nhà đầu tư đảm bảo đợt chào bán tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông; bao gồm nhưng không hạn chế ở việc phân phối lại cho các đối tượng khác (bao gồm cả những nhà đầu tư được chọn mua cổ phiếu theo Khoản 3 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015, cụ thể: "*Chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu liên quan đến các ngưỡng phải chào mua công khai theo Luật Chứng khoán; Chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó từ 10% trở lên vốn điều lệ của tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán trong 12 tháng gần nhất.*") với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần; hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện việc bảo lãnh phát hành một phần hoặc toàn bộ số cổ phần từ chối mua với giá cổ phần nhận bảo lãnh là 10.000 đồng/cổ phần.
18. Điều kiện chuyển nhượng của cổ phần phát hành thêm:
- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được thực hiện quyền mua là cổ phần phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - Số lượng cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT được tự do chuyển nhượng.
 - Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua nêu trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
 - Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành (nếu có) được tự do chuyển nhượng.
19. Thời gian thực hiện dự kiến: Dự kiến trong năm 2018, 2019 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép
20. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt phát hành:
Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 30%.
21. Xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký phát hành:
Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số lượng cổ phần như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:
- Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại;



- Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng...
- 22. Công ty cam kết đăng ký lưu ký bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- 23. Mục đích chào bán
 - Đầu tư dự án X1-26 Liễu Giai, Phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Hà Nội;
 - Bổ sung vốn lưu động.
- 24. Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ:
 - Tổng số vốn dự kiến thu được từ việc chào bán cổ phiếu: 100.000.000.000 đồng sẽ được dùng để (1) Đầu tư dự án X1-26 Liễu Giai, Phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Hà Nội và (2) Bổ sung vốn lưu động.
 - Phương án sử dụng vốn dự kiến như sau:

STT	Các hạng mục	Số tiền đầu tư (đồng)
1.	Đầu tư dự án X1-26 Liễu Giai, Phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Hà Nội	50.000.000.000
2.	Bổ sung vốn lưu động	50.000.000.000
	Tổng cộng	100.000.000.000

Căn cứ tình hình thực tế, Hội đồng quản trị sẽ 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 và báo cáo ĐHCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

II. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Lựa chọn thời điểm phát hành cổ phiếu phù hợp;
- Chủ động xây dựng và thông qua phương án phát hành chi tiết, giải trình hồ sơ xin phép phát hành gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đồng thời chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của UBCKNN và các cơ quan chức năng có thẩm quyền;
- Xây dựng và thông qua Phương án sử dụng vốn chi tiết cho các mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành.
- 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 và báo cáo ĐHCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- Sau khi hoàn thành toàn bộ các công việc phát hành, ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và đăng ký điều chỉnh giấy phép hoạt động liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi hoàn tất đợt phát hành.
- Thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc liên quan đến đợt phát hành tăng vốn điều lệ này theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành
- Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một số công việc cụ thể nêu trên.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua toàn bộ nội dung Phương án phát hành tăng vốn năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà.

Nơi nhận:
- ĐHĐCĐ;
- Lưu HC.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**



Hoàng Văn Anh