

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2017

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG
NIÊN NĂM 2017**

*(Kèm theo Tờ trình số: 07/TTr/HĐQT/EVG-2017 ngày 21/3/2017 của Hội đồng quản trị
Công ty cổ phần Đầu tư Everland)*

I. Căn cứ pháp lý:

- 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 Luật doanh nghiệp;
- 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, Luật số 62/2010/QH12 ngày 14/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Everland (“Công ty” hoặc “Tổ chức phát hành”);
- Các quy định của pháp luật hiện hành.

II. Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Tên cổ phiếu chào bán | : Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Everland |
| 2. Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng |
| 3. Mệnh giá cổ phiếu | : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng) |
| 4. Vốn điều lệ hiện tại | : 300.000.000.000 đồng |
-

5. Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: 30.000.000 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 30.000.000 cổ phiếu
8. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 30.000.000 cổ phiếu
9. Tổng giá trị dự kiến chào bán (theo mệnh giá): 300.000.000.000 đồng
10. Hình thức chào bán: Chào bán cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu
11. Đối tượng chào bán: Các cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.
12. Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu

• **Xác định giá phát hành:**

+ Giá trị sổ sách:

Giá trị mỗi cổ phần theo sổ sách kế toán được xác định bằng nguồn vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán chia cho tổng số cổ phần đang lưu hành tại cùng thời điểm.

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, tính được giá trị sổ sách một cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách 01 cổ phần} = \frac{323.290.296.090 \text{ đồng}}{30.000.000 \text{ cổ phiếu}} = 10.776,34 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

+ Nguyên tắc xác định giá chào bán: Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, trên cơ sở phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu, bằng 92,8% giá trị sổ sách cổ phần của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 31/12/2016.

• **Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành:**

Việc phát hành thêm cổ phiếu có thể sẽ gây ra rủi ro pha loãng cổ phần của Công ty.

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành hiện tại trước khi phát hành: 30.000.000 cổ phiếu
 - Tổng số cổ phiếu phát hành: 30.000.000 cổ phiếu
 - Tổng số cổ phiếu đang lưu hành sau khi phát hành: 60.000.000 cổ phiếu
- ✓ EPS: Sau khi phát hành, chỉ số Thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) sẽ thay đổi do tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tăng thêm so với trước khi phát hành.

Công thức tính EPS:

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

+ EPS năm 2016 (Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016) là 481 đồng/cổ phiếu (= 12.859.243.786 đồng : 26.750.139 cổ phiếu).

+ EPS dự kiến năm 2017:

- Trong trường hợp Công ty không thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng thì

với mức lợi nhuận sau thuế dự kiến trong năm 2017 là 48.640.000.000 đồng, EPS năm 2017 (dự kiến) trước khi pha loãng tính được như sau:

$$\text{EPS năm 2017 (dự kiến) trước khi pha loãng} = \frac{48.640.000.000 \text{ đồng}}{30.000.000 \text{ cổ phiếu}} = 1.621 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- Trong trường hợp Công ty phát hành thành công cổ phiếu ra công chúng để chào bán cho cổ đông hiện hữu (giả định đợt phát hành sẽ hoàn thành vào cuối tháng 09/2017), số cổ phiếu đang lưu hành sau khi phát hành của Công ty là 60.000.000 cổ phiếu, khi đó:

$$\text{Số cổ phiếu đang lưu hành bình quân dự kiến năm 2017} = \frac{(30.000.000 \times 9) + (60.000.000 \times 3)}{12} = 37.500.000 \text{ cổ phiếu}$$

Nếu lợi nhuận dự kiến trong năm 2017 là 48.640.000.000 đồng, thì EPS năm 2017 (dự kiến) sau khi pha loãng tính được như sau:

$$\text{EPS năm 2017 (dự kiến) sau khi pha loãng} = \frac{48.640.000.000 \text{ đồng}}{37.500.000 \text{ cổ phiếu}} = 1.297 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, EPS năm 2017 (dự kiến) sau khi pha loãng giảm 324 đồng/cổ phiếu so với EPS năm 2017 (dự kiến) trước khi pha loãng (trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ).

✓ **Giá cổ phiếu:**

- + Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán}}{\text{Tổng số cổ phần đang lưu hành (tại cùng thời điểm)}}$$

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư Everland theo báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 31/12/2016 là 10.776,34 đồng/cổ phiếu.

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng để chào bán cho cổ đông hiện hữu, 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 và ngược lại.

- + Do hiện tượng pha loãng cổ phần, giá cổ phiếu có thể thay đổi theo công thức sau:
Với 30.000.000 cổ phiếu dự kiến phát hành thêm với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, giá cổ phiếu pha loãng sau đợt phát hành được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá cổ phiếu dự kiến sau khi pha loãng} = \frac{(\text{Số lượng cổ phiếu trước khi phát hành} \times \text{Giá cổ phiếu trước khi phát hành}) + (\text{Số lượng cổ phiếu phát hành thêm} \times \text{Giá cổ phiếu phát hành thêm})}{\text{Số lượng cổ phiếu trước khi phát hành} + \text{Số lượng cổ phiếu phát hành thêm}}$$

Ví dụ: Giá cổ phiếu Công ty CP Đầu tư Everland tính theo giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2016 là đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu sau khi pha loãng là:

$$\begin{array}{l} \text{Giá cổ phiếu} \\ \text{sau khi pha} \\ \text{loãng} \end{array} = \frac{30.000.000 \times 10.776,34 + 30.000.000 \times 10.000}{30.000.000 + 30.000.000} = \frac{638.290.000}{60.000.000} = 10.638,17 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Những rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hoạt động sản xuất kinh doanh sau đợt phát hành cổ phiếu.

Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết: Tỷ lệ sở hữu cổ phần cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm trong trường hợp cổ đông từ chối quyền mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (so với thời điểm trước ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

13. Thời gian chào bán:

Dự kiến trong năm 2017 (Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời điểm cụ thể sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và theo đúng quy định của pháp luật).

14. Tỷ lệ thực hiện quyền mua:

1:1 (Tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua được mua thêm 01 cổ phiếu mới chào bán với giá 10.000 đồng/cổ phiếu).

Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 42.500 cổ phiếu được hưởng 42.500 quyền mua cổ phiếu mới, 42.500 quyền mua sẽ được mua $(42.500 \times 30.000.000) : 30.000.000 = 42.500$ cổ phiếu mới chào bán với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

15. Chuyển nhượng quyền mua:

Cổ đông sở hữu quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng quyền mua cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên trong thời gian quy định của Công ty, nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).

16. Nguyên tắc làm tròn:

Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo số lượng cổ phiếu thực tế phát hành không vượt quá tổng số lượng cổ phiếu chào bán đã quy định ở trên.

17. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa bán hết:

Số lượng cổ phiếu lẻ và số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán không được cổ đông hiện hữu và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký mua hết thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án xử lý: Hội đồng quản trị có thể hủy bỏ hoặc có thể phân phối số cổ phiếu được quyền chào bán còn lại đó cho cổ đông của Công ty hoặc nhà đầu tư khác có năng lực tài chính và có cam kết nắm giữ tối thiểu trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào

bán với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/cổ phiếu).

18. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm (trong trường hợp phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ sau khi Công ty đã niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh):

Trong trường hợp Công ty đã niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE), Công ty cam kết số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật

III. Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn:

1. Mục đích phát hành:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty; nhận chuyển nhượng một số mỏ đá granite, marble và đầu tư máy móc, thiết bị khai thác, chế biến đá ốp lát và bột đá để phục vụ hoạt động kinh doanh và xuất khẩu vật liệu xây dựng của công ty, đầu tư vào lĩnh vực bất động sản theo chiến lược của Công ty.

2. Phương án sử dụng vốn:

Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được Công ty sử dụng theo kế hoạch như sau:

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
1	Bổ sung vốn lưu động	30.000.000.000 đồng
2	Nhận chuyển nhượng các mỏ đá granite, marble và đầu tư máy móc, thiết bị khai thác, chế biến đá ốp lát và bột đá	70.000.000.000 đồng
3	Đầu tư bất động sản	200.000.000.000 đồng
	TỔNG	300.000.000.000 đồng

3. Phương án huy động vốn trong trường hợp không chào bán hết số cổ phần theo dự kiến:

Dự kiến số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán: Với mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu bằng giá bán 10.000 đồng/cổ phiếu và tiềm năng phát triển của Công ty trong thời gian tới, Công ty tin tưởng vào việc chào bán thành công 30.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với số tiền thu được dự kiến 300.000.000.000 đồng. Trường hợp số cổ phiếu chào bán của đợt phát hành không được đăng ký mua hết hoặc thời gian chào bán kéo dài hơn so với dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét quyết định sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay ngân hàng, các nguồn vốn khác từ lợi nhuận và khấu hao TSCĐ trong năm để thay thế nguồn vốn huy động thông qua phát hành cổ phiếu, đảm bảo đầy đủ nhu cầu về vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị các nội dung sau:

1. Thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty;
2. Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện việc chào bán cổ phiếu ra công chúng; quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết; quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền; quyết định việc xử lý, hoặc phân phối số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa bán hết của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, xác định tiêu chí, danh sách các nhà đầu tư để phân phối số cổ phiếu chưa bán hết và thực hiện việc xử lý, phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa bán hết theo quy định của pháp luật;
3. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và thực hiện các thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ, thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và nội dung đăng ký doanh nghiệp theo mức vốn điều lệ mới sau phát hành;
4. Lựa chọn thời điểm thích hợp, lựa chọn tổ chức tư vấn niêm yết/đăng ký giao dịch đối với số cổ phiếu phát hành thêm và thực hiện các công việc cần thiết để đưa cổ phiếu phát hành thêm của Công ty vào giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật hiện hành;
5. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu của Công ty đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Trên đây là Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Everland thông qua hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng.

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Lê Đình Vinh
