

Việt Trì, ngày 03 tháng 10 năm 2017

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2017

V/v: Thông qua Phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006, được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 62/2010/QH12 ngày 01/07/2011 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Licogi 14;
- Căn cứ nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty;

Sau khi làm chủ đầu tư, kinh doanh, quyết toán dự án khu đô thị Minh Phương- Thành phố Việt Trì, đem lại lợi ích, hiệu quả tốt về phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Phú Thọ, cải tạo môi trường, tạo được quỹ đất ở, quỹ nhà ở cho tất cả các đối tượng, người dân mọi miền Tổ quốc về sinh sống ở Thành phố đô thị loại 1, Thành phố lễ hội cội nguồn dân tộc. Dự án đã làm tăng thu cho ngân sách tỉnh Phú Thọ, nâng cao đời sống, việc làm thu nhập cho người lao động; thực hiện xuất sắc nghĩa vụ thuế, bảo hiểm cho người lao động, đảm bảo tăng trưởng lợi nhuận, cổ tức cho các cổ đông, thực hiện rất tốt công tác an sinh xã hội, từ thiện, nhân đạo.

Từ những thế mạnh dự án đô thị Minh Phương, Công ty Cổ phần Licogi 14 (“Công ty”) đã đúc kết được nhiều kinh nghiệm, năng lực về phát triển dự án bất động sản và phát triển các khu đô thị. Thương hiệu, uy tín của Công ty được tăng cao, Công ty tiếp tục được Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ đồng ý giới thiệu địa điểm để nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án mở rộng Nam Minh Phương quy mô 54ha từ năm 2011 đến nay. Trước những lợi thế đó, Hội đồng quản trị đã triển khai từ năm 2011, họp các phường xã liên quan lấy ý kiến cộng đồng dân cư, phối hợp UBND Thành phố Việt Trì, đơn vị tư vấn LICOGI điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000 phường Minh Phương, Minh Nông và lập quy hoạch chi tiết 1/500 chuẩn bị tham gia đấu thầu triển khai dự án Nam Minh Phương, dự kiến thực hiện trong Quý 4/2017. Nếu được lựa chọn làm chủ đầu tư, Công ty sẽ thực hiện đầu tư từ Quý II/2018.

Hiện nay nền kinh tế đang có sự phục hồi, phát triển với sự ấm lên của thị trường bất động sản tại thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ nói riêng và cả nước nói chung, việc vay tín dụng, các kênh huy động vốn trên thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp liên doanh, liên kết đầu tư thuận lợi, với xu hướng tăng lên nhu cầu về nhà ở, đất ở và chung cư đa dạng các loại hình, diện tích, với việc Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ chủ trương hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản của tỉnh. Đồng thời Công ty dự kiến đầu tư để phát triển dự án khu kinh doanh dịch vụ thương mại LICOGI 14 PLAZA. Dự án được triển khai trên các thửa đất tại phường Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh

Phú Thọ với tổng diện tích là 1.500 m² do Công ty làm chủ sở hữu đã được cấp quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ.

Với mục tiêu mở rộng quy mô, tập trung chuyên sâu vào lĩnh vực bất động sản, xây lắp, kinh doanh thương mại xăng dầu, sản xuất vật liệu xây dựng vốn là ngành nghề kinh doanh chính của Công ty. Nhu cầu vốn sẽ tăng lên để tài trợ cho các dự án sắp triển khai.

Trong giai đoạn LICOGI 14 làm chủ đầu tư dự án khu đô thị Minh Phương thị trường bất động sản gặp khó khăn về vốn đầu tư, vay tín dụng, thị trường.... Công ty cũng không huy động thêm vốn của cổ đông, không tăng thêm vốn điều lệ ... mà chỉ tập trung sử dụng vốn vay và dòng tiền từ hoạt động kinh doanh xây lắp để đầu tư cho dự án khu đô thị Minh Phương với quy mô đầu tư lên đến 58,54ha tổng mức đầu tư 505 tỷ đồng đã hoàn thành, quyết toán, bàn giao năm 2014. Việc không tăng vốn dẫn đến việc Công ty vật lộn huy động vốn rất vất vả, thường thiếu hụt vốn lưu động. Rất khó khăn trong công tác quản lý điều hành Công ty.

Vì vậy, để đảm bảo làm chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Minh Phương (dự án thực hiện theo Luật nhà ở), việc tăng vốn điều lệ là rất cần thiết để đáp ứng cho các dự án sắp triển khai, bổ sung vốn lưu động cho Công ty. Ngoài ra, tăng vốn điều lệ để đáp ứng yêu cầu tham gia đấu thầu triển khai dự án là cấp thiết, nếu việc tăng vốn điều lệ không được thực hiện thì sẽ mất cơ hội được giao làm chủ đầu tư của dự án Nam Minh Phương, ảnh hưởng đến sự phát triển trước mắt cũng như bền vững lâu dài và kết quả kinh doanh của Công ty hàng năm.

1. Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương

1.1 Cơ sở pháp lý:

- Văn bản số: 2647/UBND-KT2 ngày 09/8/2011 của UBND tỉnh Phú Thọ, v/v quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đường nội đường 36m Khu đô thị Minh Phương với đê Tả Thao và khu dân cư đô thị hai bên đường.

- Văn bản số: 3942/UBND-KT2 ngày 03/11/2011 của UBND tỉnh Phú Thọ, v/v giới thiệu địa điểm cho Công ty cổ phần LICOGI 14 lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đường nội đường 36m Khu đô thị Minh Phương với đê Tả Thao và khu dân cư đô thị hai bên đường.

- Quyết định số: 4067/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 của UBND tỉnh Phú Thọ, v/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Minh Phương, Thành phố Việt Trì (đường nội đường 36m Khu đô thị Minh Phương với đê Tả Thao và khu dân cư đô thị hai bên đường).

- Văn bản số 118/SNN-ĐĐ ngày 20/02/2012 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Phú Thọ, v/v ý kiến hành lang bảo vệ đê Tả Thao thuộc xã Thụy Vân, phường Minh Nông, Thành phố Việt Trì.

- Văn bản số 491/NGC-P4 ngày 27/02/2012 của Công ty lưới điện cao thế Miền Bắc, v/v Giải pháp đối với đường dân điện 110KV đoạn qua xã Thụy Vân, phường Minh Nông Thành phố Việt Trì.

- Văn bản số: 2022/SGTVT-GT&ATGT ngày 28/9/2012 của Sở giao thông vận tải tỉnh Phú Thọ, v/v Đấu nối giao thông của dự án Nam Minh Phương với Quốc lộ 32C và ĐT324.

- Văn bản số: 475/SXD-KTQH ngày 12/06/2012 của Sở Xây dựng Phú Thọ. v/v thẩm định bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị

mới Nam Minh Phương, thành phố Việt Trì (đường nội đường 36m Khu đô thị Minh Phương với đề Tả Thao và khu dân cư đô thị 2 bên đường).

- Văn bản số: 2352/UBND-KT2 ngày 26/6/2013 của UBND tỉnh Phú Thọ, v/v gia hạn giới thiệu địa điểm cho Công ty cổ phần LICOGI 14 lập quy hoạch chi tiết đường nội 36m Khu đô thị Minh Phương với đề Tả Thao và Khu dân cư đô thị hai bên đường.

- Văn bản số: 3183/UBND-KT2 ngày 01/8/2014 của UBND tỉnh Phú Thọ, v/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phường Minh Phương và phường Minh Nông, thành phố Việt Trì.

- Tờ trình số: 1965/TTr-UBND ngày 25/5/2016 của UBND tỉnh Phú Thọ gửi Thủ tướng Chính phủ, v/v đề nghị chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án đầu tư phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa nước từ 10ha trở lên trên địa bàn tỉnh Phú Thọ năm 2016.

- Văn bản số: 1191/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 06/7/2016 của Tổng cục quản lý đất đai, v/v xin ý kiến hướng dẫn thu hồi đất, giao đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

- Văn bản số: 6875/BNN-TT ngày 15/08/2016 của Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn, v/v chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

- Văn bản số: 4415/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 06/10/2016 của Bộ Tài nguyên và môi trường, v/v chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

- Văn bản số: 1887/TTg-KTN ngày 26/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ, v/v chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

- Quyết định số 2436/QĐ-UBND ngày 19/09/2017 v/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phường Minh Phương và phường Minh Nông, thành phố Việt Trì.

- Quyết định số 2544/QĐ-UBND ngày 29/09/2017 v/v phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Nam Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Giao cho Công ty cổ phần LICOGI 14 làm chủ đầu tư lập quy hoạch, lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

1.2 Các điều kiện để được tham gia dự án

Tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2014) có quy định về điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

Như vậy để đầu tư dự án khu đô thị Nam Minh Phương (thực hiện theo Luật nhà ở, xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê) với quy mô sử dụng đất 54,46 ha có tổng mức đầu tư dự kiến trên 3.000 tỷ đồng đòi hỏi chủ đầu tư phải có vốn chủ sở hữu trên 15% tương đương 450 tỷ.

Do đó, dự kiến dự án khu đô thị Nam Minh Phương sẽ triển khai theo 2 giai đoạn. Trong đó, giai đoạn 1 sẽ đầu tư dự kiến khoảng 1.476,973 tỷ đồng thì chủ đầu tư phải chứng minh được vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15%, tức là 221,5 tỷ.

1.3 Khái toán một số chỉ tiêu tài chính của dự án

* Tổng dự án:

- Quy mô: 54,43 ha.

- Tổng mức đầu tư dự kiến trên 3.000 tỷ.

- Thời gian đầu tư xây dựng: 10 năm

* Đầu tư giai đoạn I: Bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích 54,43ha. Đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật dự án và đầu tư xây dựng nhà ở các lô LK1-LK7 (khoảng 208 căn), BT1-BT5 (khoảng 60 căn).

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.476,973 tỷ đồng, (Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu đồng), trong đó:

+ Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự kiến: 471,908 tỷ đồng

+ Chi phí giải phóng mặt bằng dự kiến: 157,339 tỷ đồng

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình dự kiến: 713,456 tỷ đồng

+ Chi phí dự phòng dự kiến: 134,270 tỷ đồng

- Tạm tính số tiền sử dụng đất còn phải nộp dự kiến: 93,297 tỷ đồng

- Thời gian đầu tư xây dựng: 05 năm

2. Dự án LICOGI 14 PLAZA

2.1 Khái toán một số chỉ tiêu tài chính của dự án

- Diện tích xây dựng: 1.500m², 3 tầng.

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 20.250.000.000 đồng

- Thời gian hoàn vốn: 5 năm

3. Bổ sung vốn lưu động, mua máy móc thiết bị

STT	Danh mục	Số lượng	Giá trị (tỷ đồng)
I.	Đầu tư bổ sung thiết bị cho dây chuyền sản xuất bê tông thương phẩm		9,2
1.	Xe bơm bê tông thương phẩm 90m ³ /h	01	7,0
2.	Ô tô chuyển trộn bê tông tươi 9m ³	02	2,2
II.	Đầu tư thiết bị phục vụ thi công san nền, đường giao thông		2,9
1.	Máy đào bánh lốp 0,6m ³	01	1,2
2.	Đảm bánh thép Sakai 16 tấn	02	1,7
III.	Bổ sung vốn lưu động		4,8
	Tổng cộng		16,9

Hội đồng quản trị (“*HDQT*”) Công ty Cổ phần Licogi 14 kính trình Đại hội đồng cổ đông (“*DHĐCĐ*”) thông qua Phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 74.996.900.000 (*Bảy mươi tư tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu chín trăm nghìn*) đồng lên 152.991.800.000 (*Một trăm năm mươi hai tỷ chín trăm chín mươi một triệu tám trăm nghìn*) đồng, chi tiết như sau:

Tên cổ phiếu:

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Licogi 14

Loại cổ phiếu:

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phần:

10.000 đồng/cổ phần

Vốn điều lệ trước khi chào bán:	74.996.900.000 đồng
Số lượng cổ phần trước khi chào bán:	7.499.690 cổ phần
Số lượng cổ phiếu quỹ:	200 cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành (tức là số cổ phần đã chào bán trừ đi số cổ phiếu quỹ):	7.499.490 cổ phần
Số lượng cổ phần dự kiến chào bán thêm:	7.799.490 cổ phần
Trong đó:	
- Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	7.499.490 cổ phần
- Chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho CBCNV (ESOP)	300.000 cổ phần tương đương 04% số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Giá trị cổ phần chào bán dự kiến theo mệnh giá:	77.994.900.000 đồng
Giá trị cổ phần chào bán dự kiến theo giá đề xuất:	116.992.350.000 đồng
Thời gian dự kiến chào bán:	Năm 2017-2018
Vốn điều lệ sau khi chào bán:	152.991.800.000 đồng
Số lượng cổ phần sau khi chào bán:	15.299.180 cổ phần

Nội dung chi tiết Phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ được đính kèm theo Tờ trình này.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua các vấn đề nêu trên.

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



PHẠM GIA LÝ

**PHỤ LỤC: PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CỔ
PHẦN LICOGI 14**

I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Chi tiết các hình thức chào bán:

a. Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

-	Số lượng cổ phần dự kiến chào bán:	7.499.490 cổ phần. Cổ phiếu quỹ không được thực hiện quyền mua cổ phiếu.
-	Tổng giá trị chào bán tính theo mệnh giá:	74.994.900.000 đồng.
-	Giá chào bán:	Căn cứ vào giá trị sổ sách, tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán, Hội đồng quản trị đề xuất giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 15.000 đồng/cổ phần. Ủy quyền cho HĐQT quyết định giá chào bán cụ thể tại thời điểm chào bán, nhưng không thấp hơn 15.000 đồng/cổ phần và đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty.
-	Nguyên tắc xác định giá chào bán cho cổ đông hiện hữu:	Giá trị sổ sách công ty tại ngày 31/12/2016: 18.031 đồng/cổ phiếu. Giá trị thị trường bình quân cổ phiếu L14 trong 30 phiên giao dịch gần nhất giai đoạn từ ngày 06/08/2017 đến ngày 06/09/2017: 76.000 đồng/cổ phiếu. Đây là đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nên giá chào bán không bị ảnh hưởng theo giá thị trường hay giá trị sổ sách của Công ty theo Điều 125 Luật doanh nghiệp 2014. Đồng thời, mức giá chào bán cũng đưa ra dựa trên nhu cầu vốn cho hoạt động cho Công ty và thu hút sự quan tâm của các cổ đông gắn bó phát triển cùng Công ty.
-	Số tiền thu được từ đợt chào bán theo giá bán đề xuất:	112.492.350.000 đồng.
-	Tỷ lệ thực hiện quyền:	1:1 (tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 01 cổ phần được hưởng 01 quyền, cổ đông sở hữu 1 quyền được mua 1 cổ phần mới).
-	Đối tượng chào bán:	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông được chốt tại ngày đăng ký cuối cùng. Ủy quyền cho HĐQT chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông.

-	Chuyển nhượng quyền mua:	<p>Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (<i>người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho người thứ ba</i>). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.</p> <p>Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 545 cổ phần, sẽ được hưởng 545 quyền mua. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 200 quyền mua cho nhà đầu tư B và chuyển nhượng 200 quyền mua cho nhà đầu tư C. Nhà đầu tư B và C không được chuyển nhượng tiếp quyền mua cho người thứ ba.</p>
-	Nguyên tắc làm tròn:	<p>Đối với cổ phiếu lẻ (<i>nếu có</i>) phát sinh khi thực hiện quyền, để đảm bảo không vượt quá số lượng chào bán, số lượng cổ phần chào bán thêm mà cổ đông sở hữu quyền được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.</p> <p>Do tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1 nên sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ.</p>
-	Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua:	<p>Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu (<i>gồm số cổ phần phát sinh ra do làm tròn, số cổ phần còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua và số cổ phần còn dư chưa được chào bán do các nguyên nhân khác</i>) sẽ được HĐQT chào bán cho các Nhà đầu tư khác (<i>bao gồm các cổ đông hiện hữu khác có nhu cầu mua thêm</i>) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phân phối hết toàn bộ số cổ phần được chào bán.</p> <p>ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT: (i) xây dựng tiêu chí và lựa chọn Nhà đầu tư khác có nhu cầu mua cổ phần còn lại chưa phân phối hết; (ii) lựa chọn đơn vị có chức năng bảo lãnh phát hành phù hợp để thực hiện bảo lãnh phát hành, đảm bảo cho đợt chào bán thành công với mục tiêu đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông.</p>
-	Hạn chế chuyển nhượng	<p>Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các Nhà đầu tư khác theo</p>

		<p>phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định. Hạn chế này không áp dụng đối với số cổ phiếu được bảo lãnh chào bán.</p> <p>Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh chào bán (nếu có) được tự do chuyển nhượng.</p>
-	Chào mua công khai	<p>Đồng ý cho Nhà đầu tư (được HĐQT lựa chọn, hoặc do đơn vị bảo lãnh phát hành lựa chọn) khi thực hiện mua số cổ phần không phân phối hết cho các cổ đông hiện hữu sẽ không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai kể cả khi khối lượng mua vượt tỷ lệ quy định về chào mua công khai theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán và tại khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán (tỷ lệ sở hữu của công ty đại chúng hoặc sở hữu từ 25% cổ phiếu có quyền biểu quyết mua tiếp từ 10% trở lên hoặc mua tiếp từ 5% đến dưới 10% cổ phiếu trong thời gian dưới một năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào mua công khai trước đó).</p>
-	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu:	0%

b. Chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

-	Số lượng cổ phần chào bán dự kiến:	300.000 cổ phần
-	Tổng giá trị chào bán dự kiến tính theo mệnh giá:	3.000.000.000 đồng
-	Phương thức chào bán:	Chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho CBCNV (ESOP)
-	Đối tượng chào bán:	CBCNV trong Công ty có thành tích đóng góp cho sự phát triển của Công ty. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tiêu chí CBCNV được mua cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được mua của từng CBCNV, trong đó ưu tiên cho những CBCNV chủ chốt.
-	Mục đích chào bán:	Chào bán cổ phần theo chương trình lựa chọn cho CBCNV (ESOP) nhằm ghi nhận đóng góp và gắn kết của người lao động với Công ty, thúc đẩy nhân viên nỗ lực phấn đấu phát triển Công ty, khuyến khích nhân viên làm việc lâu dài với Công ty.

-	Giá chào bán dự kiến:	15.000 đồng/cổ phần
-	Số tiền thu được từ đợt chào bán theo giá bán đề xuất:	4.500.000.000 đồng.
-	Hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phần chào bán cho CBCNV bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán
-	Phương án xử lý cổ phiếu không đăng ký mua hết:	<p>Trong trường hợp CBCNV từ chối mua hoặc không mua hết số cổ phần được quyền mua, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phân phối số cổ phiếu này cho các đối tượng khác là CBCNV trong công ty với giá chào bán không thấp hơn 15.000 đồng/cổ phần.</p> <p>Trong trường hợp số lượng cổ phần bán cho cán bộ công nhân viên không được phân phối hết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT: (i) xây dựng tiêu chí và lựa chọn Nhà đầu tư khác có nhu cầu mua cổ phần còn lại chưa phân phối hết; (ii) lựa chọn đơn vị có chức năng bảo lãnh phát hành phù hợp để thực hiện bảo lãnh phát hành, đảm bảo cho đợt chào bán thành công với mục tiêu đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông.</p>

2. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi chào bán

Trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 74.996.900.000 đồng lên 152.991.800.000 có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: (i) về giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền, (ii) rủi ro pha loãng EPS, (iii) rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và (iv) tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

a. Về giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền

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

$$P_{tc} = \frac{(PR_{t-1} * KLCP \text{ đang lưu hành} + PR * KLCP \text{ chào bán thêm})}{(KLCP \text{ đang lưu hành} + KLCP \text{ chào bán thêm})}$$

Trong đó:

- P_{tc} : Giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt tăng vốn điều lệ
- PR_{t-1} : Giá cổ phiếu phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền
- PR : Giá chào bán
- $KLCP$ đang lưu hành: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành
- $KLCP$ chào bán thêm: Khối lượng cổ phiếu chào bán thêm

b. Rủi ro pha loãng EPS

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS_{\text{pha loãng}} = E / Q_{\text{bq}}$$

Trong đó:

- EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt chào bán thành công
 - E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông
 - Q_{bq} : Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau chào bán)
- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn.

c. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV = NVCSH / (Q - CPQ)$$

Trong đó:

- NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông
- Q: Tổng số cổ phiếu đã chào bán
- CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ
- BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Với việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và CBNV thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) năm 2017 có thể giảm nếu tốc độ tăng của Q cao hơn tốc độ tăng của NVCSH.

d. Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm mà cổ đông đang sở hữu).

3. Phương án xử lý trong trường hợp chào bán cổ phiếu không thành công như dự kiến

Trong trường hợp cổ phần đăng ký chào bán không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT sẽ cân nhắc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức huy động khác như vay ngân hàng, vay từ cá nhân, tổ chức khác....

II. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Công ty chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn đầu tư cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động và chủ động thực hiện các dự án đầu tư, đa dạng hóa nguồn vốn để mang lại lợi nhuận cho Công ty, gia tăng giá trị và khối lượng cổ phiếu cho các cổ đông, giảm thiểu rủi ro tài chính trong việc sử dụng vốn vay. Tổng số tiền thu được dự kiến cho đợt chào bán cổ phiếu này là 116.992.350.000 đồng sẽ được dùng để thực hiện cho các mục đích sau:

STT	Nhu cầu sử dụng vốn	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Thời điểm giải ngân (dự kiến)
1	Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương: giai đoạn chuẩn bị dự án	80	Từ Quý I/2018
2	Dự án xây dựng khu kinh doanh dịch vụ thương mại LICOGI 14 PLAZA	20	Từ Quý II/2018
3	Mua máy móc thiết bị, bổ sung Vốn lưu động	16,9	
	Tổng cộng	116,9	

III. THÔNG QUA VIỆC LƯU KÝ VÀ NIÊM YẾT BỔ SUNG SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU CHÀO BÁN THÊM

Căn cứ vào kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán theo chương trình lựa chọn (ESOP) cho CBCNV, Hội đồng quản trị Công ty sẽ thực hiện lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) toàn bộ số cổ phiếu chào bán thành công trong thời gian sớm nhất để đảm bảo quyền lợi của cổ đông.

IV. THÔNG QUA VIỆC ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc sau:

- Thực hiện việc chào bán cổ phiếu và quyết định, thực hiện thủ tục phân phối cổ phần theo các phương án chào bán nêu trên;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh và quy định chi tiết nội dung các phương án chào bán cổ phiếu nêu trên và/hoặc sửa đổi, bổ sung, thay đổi phương án chào bán khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo đợt chào bán được thành công cũng như việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty;
- Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi nhận được sự chấp thuận của UBCKNN, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
- Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán cổ phiếu theo quy định;
- Xây dựng tiêu chí và lựa chọn, đàm phán với Nhà đầu tư, quyết định giá bán cổ phần trong trường hợp cổ phần chào bán cho các cổ đông hiện hữu không được phân phối hết phù hợp với các quy định tại Phương án chào bán;
- Thực hiện xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu mà cổ đông từ chối mua; Thực hiện các phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu chào bán không được phân phối hết theo dự kiến;
- Cân đối nguồn vốn thu được (bao gồm cả nguồn thặng dư thu được) để sử dụng theo đúng mục đích được ĐHĐCĐ thông qua và chủ động điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn thu được, thời điểm giải ngân nguồn vốn hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ kỳ gần nhất về các điều chỉnh /thay đổi liên quan đến phương án sử dụng vốn này. Cân nhắc điều chỉnh Phương án đầu tư đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn và hoạt động kinh doanh thường xuyên của Công ty hoặc tiến hành huy động các nguồn khác để bù đắp vào số vốn còn thiếu;

- Lựa chọn và đàm phán với các tổ chức có chức năng thực hiện bảo lãnh chào bán chứng khoán để đảm bảo cho đợt chào bán cổ phiếu được thành công;
- Xây dựng tiêu chí lựa chọn CBCNV được mua cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được mua của từng CBCNV; Phân phối tiếp số cổ phiếu mà CBCNV từ chối mua cho đối tượng khác là CBCNV trong Công ty với giá chào bán không thấp hơn 15.000 đồng/cổ phần;
- Tiến hành các thủ tục sửa đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả chào bán;
- Đăng ký lưu ký chứng khoán và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu chào bán thành công.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua các vấn đề nêu trên.

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



Phạm Gia Lý

PHẠM GIA LÝ