

## **TỜ TRÌNH**

*(V/v: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu)*

### **Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Rau quả, nông sản – công ty cổ phần.

Hội đồng quản trị Tổng công ty Rau quả, nông sản – Công ty cổ phần kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Tổng công ty, cụ thể như sau:

#### **I. Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:**

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Tổng công ty Rau quả, nông sản – Công ty cổ phần
  2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
  3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
  4. Số lượng cổ phiếu trước khi chào bán: 71.300.000 cổ phiếu, trong đó:
    - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 71.300.000 cổ phiếu
    - Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
  5. Số lượng cổ phiếu chào bán: 71.300.000 cổ phiếu
  6. Vốn điều lệ trước khi phát hành: 713.000.000.000 đồng
  7. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá dự kiến: 713.000.000.000 đồng
  8. Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 1.426.000.000.000 đồng
  9. Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách thì có 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua thì được mua thêm 01 cổ phiếu mới)
  10. Giá chào bán: **25.000 đồng/cổ phiếu**
- **Nguyên tắc, căn cứ xác định giá chào bán**
    - Giá trị thị trường của cổ phiếu Tổng công ty Rau quả, Nông sản – Công ty cổ phần: Hiện tại, cổ phiếu của Tổng công ty chưa được đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán tập trung nên chưa có giá thị trường để làm cơ sở tham chiếu.

- Giá trị sổ sách cổ phiếu Tổng công ty Rau quả, Nông sản – Công ty cổ phần tại thời điểm 30/6/2020: **11.632 đồng/cổ phiếu**.
- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 122816/CT-VVFC/BAN3 ngày 28/12/2020 do Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC ban hành (Sau đây gọi là Chứng thư định giá), giá trị cổ phiếu của Tổng công ty Rau quả, Nông sản – Công ty cổ phần được xác định tại thời điểm 30/06/2020 là: **25.530 đồng/cổ phiếu**. Trong đó:

| TT | Phương pháp định giá                           | Giá trị 01 cổ phần | Tỷ trọng    |
|----|--|--------------------|-------------|
| 1  | Phương pháp tài sản                            | 25.500             | 70%         |
| 2  | Phương pháp tỷ số bình quân<br>(P/B, P/E, P/S) | 25.600             | 30%         |
|    | <b>Bình quân</b>                               | <b>25.530</b>      | <b>100%</b> |

- **Xác định giá chào bán**

Trên cơ sở Chứng thư định giá và căn cứ nhu cầu huy động vốn của Tổng công ty, Hội đồng quản trị đề xuất mức giá chào bán là: **25.000 đồng/cổ phiếu**.

**11. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành**

- **Sự pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu của Tổng công ty sau khi chào bán**

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng (=) Lợi nhuận sau thuế /Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân.

Như vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Tổng công ty tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Tổng công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu.

- **Sự pha loãng giá cổ phiếu của Tổng công ty sau khi chào bán**

Số lượng cổ phiếu chào bán thêm trong đợt này là 71.300.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1 : 1. Sau khi lượng cổ phiếu này chào bán, giá cổ phiếu của Tổng công ty sẽ bị pha loãng với mức độ nhất định. Sự điều chỉnh kỹ thuật nhất định về giá cổ phiếu được tính theo công thức:

$$\text{Giá cổ phiếu sau ngày chốt danh sách} = \frac{(\text{Giá cổ phiếu đang giao dịch trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền} \times \text{Khối lượng cổ phiếu được nhận quyền mua}) + (\text{Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu} \times \text{Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm})}{\text{Tổng khối lượng cổ phiếu sau khi phát hành}}$$

*Ví dụ:* Giả sử giá cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền là 30.000 đồng/cổ phiếu, giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 25.000 đồng/cổ phần, khi đó:

$$\text{Giá cổ phiếu sau ngày chốt danh sách} = \frac{(30.000 \times 71.300.000) + (25.000 \times 71.300.000)}{142.600.000} = 27.500 \text{ đồng/CP}$$

*Lưu ý:* Cổ phiếu của Tổng công ty chưa được giao dịch trên thị trường chứng khoán tập trung, do đó, giá thị trường trong ví dụ trên chỉ nhằm mục đích minh họa cụ thể cho nhà đầu tư thấy rõ về



sự pha loãng giá cổ phiếu sau khi phát hành mà không phản ánh đúng giá trị thị trường của cổ phiếu Tổng công ty vào thời điểm chốt danh sách cổ đông để chào bán.

**12.** Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông để đảm bảo khả năng thành công của phương án phát hành.

**13.** Phương án xử lý cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền (nếu có):

Số cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua một phần hoặc toàn bộ trong đợt chào bán sẽ được Hội đồng quản trị thực hiện phân phối cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu), hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Việc xử lý cổ phiếu không phân phối hết đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phần chưa phân phối hết thì số cổ phần chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

**14.** Chuyển nhượng quyền mua: Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được phép chuyển nhượng 01 lần. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba. Trường hợp chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông lớn dẫn đến tỷ lệ sở hữu của bên nhận chuyển nhượng vượt quá quy định về chào mua công khai thì việc nhận chuyển nhượng quyền mua và mua cổ phần của đợt chào bán này không phải thực hiện chào mua công khai cổ phiếu. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan.

**15.** Quy định về hạn chế chuyển nhượng:

- Toàn bộ số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được tự do chuyển nhượng.
- Số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua được Hội đồng quản trị chào bán cho đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

**16.** Thời gian dự kiến chào bán: Dự kiến trong năm 2021 sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về đợt chào bán. Thời điểm phù hợp do Hội đồng quản trị quyết định.

**17.** Phương án sử dụng vốn:

Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 1.782.500.000.000 đồng, được sử dụng cho các mục đích sau đây:

| STT | Phương án sử dụng vốn  | Số tiền sử dụng (đồng)   | Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu | Thời gian giải ngân dự kiến |
|-----|--|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 1   | Bổ sung vốn cho việc xây dựng và hoàn thiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp số 2 Phạm Ngọc Thạch                   | 250.000.000.000          | 70%                                 | Năm 2021                    |
| 2   | Bổ sung vốn cho Dự án cải tạo Khách sạn Vegetexco tại số 58 Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội | 73.500.000.000           | 70%                                 | Năm 2021                    |
| 3   | Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh nông sản, các loại hạt...                                  | 1.459.000.000.000        | 70%                                 | Năm 2021                    |
|     | <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.782.500.000.000</b> |                                     |                             |

(Phương án kinh doanh giai đoạn 2021 – 2025 được đính kèm tờ trình này)

Tỷ lệ chào bán thành công: tối thiểu 70% (cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư phải đạt tối thiểu là 70% số cổ phiếu dự kiến chào bán). Trong trường hợp thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu để thực hiện dự án, Hội đồng quản trị sẽ xem xét huy động nguồn vốn vay từ các tổ chức, cá nhân để bổ sung hoặc sử dụng linh hoạt các nguồn vốn hiện có.

**18. Đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch Upcom**

Đưa cổ phiếu Tổng công ty Rau quả, nông sản – công ty cổ phần vào giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom trong thời hạn 30 ngày (ba mươi ngày) kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

**II. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:**

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị các nội dung liên quan đến đợt phát hành như sau:

- ❖ Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để hoàn tất việc phát hành;
- ❖ Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu hiệu chỉnh/hoàn chỉnh phương án tăng vốn điều lệ, phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của Tổng công ty, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước, tiến hành trình các cơ quan quản lý Nhà nước xem xét chấp thuận và triển khai thực hiện các thủ tục phát hành theo quy định;
- ❖ Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- ❖ Lựa chọn thời điểm chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc phát hành cổ phiếu cho phù hợp;
- ❖ Thực hiện thay đổi giấy đăng ký kinh doanh và sửa đổi điều khoản liên quan đến vốn điều lệ và cổ phần tại Điều lệ sau khi hoàn tất việc phát hành;
- ❖ Điều chỉnh Phương án kinh doanh giai đoạn 2021 – 2025 cho phù hợp với tình hình thực tế của Tổng công ty và những biến động của thị trường và báo cáo đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
- ❖ Chủ động sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty theo quy mô

vốn điều lệ mới tăng thêm và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;

- ❖ Xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có): Trong trường hợp Cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền hoặc không đăng ký mua hết số lượng cổ phiếu mới phát hành thêm thuộc quyền mua, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động chào bán tiếp số cổ phiếu này cho các đối tượng khác do Hội đồng quản trị lựa chọn với điều kiện chào bán tương tự;
- ❖ Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết cho từng mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Tổng công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông;
- ❖ Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế, bao gồm nhưng không giới hạn: việc chuyển mục đích sử dụng vốn sang đầu tư dự án hoặc hợp tác đầu tư với các đối tác khác để thực hiện các dự án đã có đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định pháp luật, hoặc sử dụng vốn vào các mục đích khác và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;
- ❖ Lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu mới phát hành theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;
- ❖ Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án tăng vốn này) theo yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Tổng công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Tổng công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn!

