|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI LẠNG SƠN**Số: ……/TT-HĐQT | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc*Lạng Sơn, ngày … tháng năm 2018* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ**

**Kính trình:** Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018

* *Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2014;*
* *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Thương Mại Lạng Sơn;*

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương Mại Lạng Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông về Phương án phát hành tăng vốn điều lệ chi tiết như sau:

1. **CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỢT PHÁT HÀNH**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006; Luật sửa đổi bổ sung Luật chứng khoán vá các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan;

- Căn cứ kế hoạch sản xuất – kinh doanh của Công ty cổ phần Thương Mại Lạng Sơn;

- Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

- Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về việc 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 Thương Mại Lạng Sơn.

1. **PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

Phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty trong năm 2018. Phương án phát hành cụ thể như sau:

* Tổng khối lượng phát hành: 1.500.000 cổ phần
* Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
* Tổng giá trị theo mệnh giá: **15.000.000.000** đồng
* Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng
* Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách chốt danh sách cổ đông để phát hành thêm cổ phiếu.
* Giá phát hành dự kiến: 15.000 đồng/cổ phiếu
* Tỷ lệ phát hành: 01:01 ( Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách được quyền mua thêm 01 cổ phiếu phát hành thêm)
* Nguyên tắc xác định giá phát hành: Giá chào bán được xác định trên với giá trị sổ sách của cổ phiếu Công ty cổ phần Thương Mại Lạng Sơn và khuyến khích cổ đông hiện hữu tiếp tục đầu tư phát triển cùng Công ty. Giá trị sổ sách mỗi cổ phần của Công ty cổ phần Thương Mại Lạng Sơn theo báo cáo tài chính đã kiểm toán tại 31/12/2017 là 14.640 đồng/cổ phiếu, tuy nhiên hiện tại giá giao dịch của cổ phiếu Công ty hiện tại trên thị trường bình quân 20.000 đồng/cổ phiếu. Để khuyến khích các cổ đông hiện hữu tiếp tục đầu tư phát triển cùng Công ty, Hội đồng quản trị đề xuất giá chào bán là 15.000 đồng/01 cổ phần.
* Về Mức độ pha loãng dự kiến sau khi chào bán:

Trong đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần - EPS (earning per share); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần - BV; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết; (iv) pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm.

* *Rủi ro do pha loãng EPS*

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

**

 Trong đó:

EPSpha 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

Qbq:         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.

* *Rủi ro do pha loãng BV*

 Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau

**

 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

* *Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:*

Tỷ lệ nắm giữ và 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 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)

* *Về mức độ pha loãng của cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành*

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm của cổ đông hiện hữu, giá của cổ phiếu Công ty sẽ được thị trường điều chỉnh theo công thức sau:
**Ptc =** $\frac{PR\_{t-1}+ (PR × I)}{1+I}$ **= 14.820** VNĐ

*Trong đó:*

***Ptc****: Giá thị trường cổ phiếu sau khi pha loãng*

$PR\_{t-1}$***:*** *Giá thị trường của cổ phiếu trước khi pha loãng (tạm tính tại ngày 05/04/2018)*

***I:*** *Tỷ lệ tăng vốn*

***PR****: Giá cổ phiếu chào bán cho người nắm giữ quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới*

* Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông chỉ được chuyển nhượng quyền mua 1 lần. Trường hợp cổ đông từ chối quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho bên thứ 2 nhưng bên thứ 2 không được chuyển nhượng tiếp quyền mua cổ phiếu cho bên thứ 3.
* Về tỷ lệ chào bán thành công hoặc số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán: Để đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu dự kiến là 50% ( tương đương với số tiền thu được trên 11.250.000.000 đồng). Vì vậy, trong trường hợp đợt chào bán không thành công hoặc không thu đủ số tiền như dự kiến, HĐQT đã có kế hoạch huy động từ nhiều nguồn khác nhau như vay vốn thương mại, vay vốn tín dụng của Ngân hàng, ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác,….
* Nguyên tắc làm tròn: Làm tròn xuống đến hàng đơn vị để xác định số cổ phiếu được quyền mua.
* Phương án xử lý cổ phiếu lẻ(nếu có), cổ phiếu không chào bán hết: Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn và số cổ phiếu không chào bán hết được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đối tượng mua phù hợp với giá không thấp hơn giá bán cho các cổ đông hiện hữu. Số lượng cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết phân phối cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm.

Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn từ việc phân phối cho các cổ đông không bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Thông tư 162/2015/TT-BTC.

Cổ phiếu phân phối lại cho các đối tượng khác do cổ đông từ chối quyền mua bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 60/2015/NĐ-CP.

* Thời gian dự kiến phát hành: ngay sau khi có chấp thuận của UBCKNN. Dự kiến chậm nhất đến hết quý III/2018. Về thời điểm, thời hạn đăng ký, nộp tiền mua cổ của các cổ đông sẽ được thông báo trên website của Công ty.
1. **PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH**

Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu dự kiến là 22.500.000.000 đồng của đợt phát hành nêu trên dự kiến sẽ dùng để đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn như sau:

* Xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại 11 tầng bao gồm 01 tầng hầm;
* Tổng diện tích sàn: 14.400 m2; chiều cao 44m;
* Quy hoạch tổ hợp:

+ Tầng 1, 2: đầu tư, mở rộng các gian hàng thương mại

+ Tầng 3: khu vực nhà hàng ăn uống

+ Tầng 4 đến tầng 10: khu vực kinh doanh khách sạn

+ Tầng 11: kinh doanh dịch vụ giải trí khác (quán bar, karaoke,…)

* Mức đầu tư dự kiến khoảng 72 tỷ đồng.
* Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có của công ty (15 tỷ đồng); phát hành tăng vốn từ cổ đông hiện hữu (22,5 tỷ đồng); vay ngân hàng và hợp tác kinh doanh với các đối tác khác (34,5 tỷ đồng).
* Tính khả thi của dư án:
* Vị trí xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại nằm tại trung tâm phường Hoàng VĂn Thụ, gần chợ và các địa điểm tham quan, du lịch đồng thời là vị trí có giao thông thuận lợi rất phù hợp cho việc xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại. Hơn nữa, hiện nay trên địa bàn thành phố Lạng Sơn chưa có nhiều hạng mục tổ hợp dịch vụ thương mai hiện đại, có chất lượng cao, trong khi các khu du lịch, dịch vụ hiện tại lại quả tải, cơ sở vật chất xuống cấp. Việc xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại trên địa bàn thành phố cũng hoàn toàn phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước; phù hợp với chủ trương quy hoạch xây dựng của thành phố.
* Hiệu quả đầu tư: Dự kiến sau khi đưa vào hoạt động. Tổ hợp dịch vụ Thương Mại Lạng Sơn sẽ mang lại doanh thu trung bình 10 tỷ mỗi năm. Đem lại công ăn việc làm cho trên 100 lao động. Lợi nhuận sau thuế ước đạt 4-5 tỷ đồng mỗi năm. Thời gian thu hồi vốn là khoảng 15- 18 năm/ Dự án 50 năm.
1. **ĐỀ NGHỊ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

* Triển khai các phương án phát hành, lựa chọn thời điểm đợt phát hành và thực hiện các thủ tục đăng ký phát hành với UBCKNN.
* Điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty tại thời điểm chào bán và thời điểm giải ngân vốn thu được từ đợt chào bán, báo cáo đại hội cổ đông gần nhất.
* Lựa chọn đối tượng mua số lượng cổ phiếu lẻ do làm tròn hoặc cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết trong đợt chào bán chứng khoán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá mua không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.
* Chi tiết, hoàn chỉnh phương án chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.
* Đăng ký tăng vốn và sửa Điều lệ theo quy định của pháp luật.

Vậy HĐQT, Ban Điều hành Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt!

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ****CHỦ TỊCH** |

 |