



## TỜ TRÌNH

V/v: *Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần BCG Land**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký Công ty đại chúng và hủy tư cách Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần BCG Land được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 14/07/2023 (sửa đổi, bổ sung lần thứ 11);
- Theo nhu cầu và tình hình thực tế của thị trường hiện nay.

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Công ty cổ phần BCG Land (“**BCR**” hoặc “**Công ty**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty với các nội dung cụ thể như sau:

### I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

- Tên tổ chức phát hành : Công ty cổ phần BCG Land
- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty cổ phần BCG Land
- Mã chứng khoán : BCR
- Loại cổ phiếu phát hành : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu (*mười nghìn đồng một cổ phiếu*)
- Tổng số cổ phiếu dự kiến tại thời điểm phát hành, trong đó bao gồm: : 473.800.000 cổ phiếu

- + Số lượng cổ phiếu đang lưu : 460.000.000 cổ phiếu hành
- + Số lượng cổ phiếu dự kiến : 13.800.000 cổ phiếu; phát hành trả cổ tức năm 2023
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự : 280.000.000 cổ phiếu; kiến
- Tổng giá trị phát hành dự kiến : Dự kiến 2.800.000.000.000 đồng; (theo mệnh giá)
- Tỷ lệ số cổ phiếu dự kiến đăng : 0,61 lần ký chào bán trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành
- Giá chào bán : Phương pháp xác định giá chào bán:  
Giá trị sổ sách (BVPS) của một cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 trên BCTC hợp nhất được kiểm toán: **10.694 đồng/1 cổ phiếu**  
HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua giá chào bán trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số tiền huy động dự kiến : 2.800.000.000.000 đồng từ đợt chào bán
- Thặng dư vốn cổ phần : 0 đồng
- Mục đích phát hành : Nhằm tái cấu trúc cơ cấu vốn, tăng quy mô vốn hoạt động, đầu tư, mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty
- Hình thức phát hành : Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
- Đối tượng phát hành :
- + Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư : là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.
- + Số lượng nhà đầu tư : Tối đa không quá 100 nhà đầu tư
- + Danh sách nhà đầu tư : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua tiêu chí, số lượng

*nhà đầu tư khác được tham gia mua cổ phần chào bán riêng lẻ, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư.*

- Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết sau đợt chào bán (nếu có) : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền ra quyết định và tự cân đối nguồn vốn hoặc đưa ra phương án xử lý phù hợp để bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để không làm ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Hạn chế chuyển nhượng : Số cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán : Không quy định, trong trường hợp chào bán cổ phiếu riêng lẻ không phân phối hết hoặc thời gian phát hành kéo dài hơn dự kiến, HĐQT sẽ xem xét sử dụng linh hoạt các nguồn vốn bổ sung khác.
- Đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Thời gian phát hành dự kiến : Dự kiến trong năm 2024, sau khi hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức và sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có chấp thuận bằng văn bản.  
  
ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm chào bán cổ phiếu riêng lẻ phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan và bảo đảm lợi ích cho cổ đông và Công ty.

## II. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

Với tầm nhìn phát triển bền vững trong những năm sắp tới, Công ty thực hiện các biện pháp nhằm xây dựng cấu trúc tài chính bền vững, tập trung nghiên cứu các dự án tiềm năng để thực hiện M&A, mở rộng quỹ đất, qua đó thực hiện được kế hoạch tăng trưởng cho các năm tiếp theo cũng như giúp Công ty tiếp cận được các nguồn vốn mới trên thị trường trong bối cảnh chính sách tín dụng cho Bất động sản đang thắt chặt.

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng bổ sung nguồn vốn vào hoạt động kinh doanh của Công ty với cơ cấu hợp lý, trên nguyên tắc đảm bảo an toàn, hiệu quả và mang lại lợi ích cao nhất cho cổ đông, cụ thể như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Giá trị (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến	Phương thức sử dụng tiền
1	Cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán nợ gốc, lãi, nợ trước hạn, đến hạn,....	2.650.000.000.000	Năm 2024	Thanh toán cho chủ nợ
2	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cổ phần để nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty cổ phần Sao Sáng	100.000.000.000	Năm 2024	Thanh toán cho Cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty cổ phần Sao Sáng
3	Bổ sung vốn lưu động	50.000.000.000	Năm 2024	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.800.000.000.000</b>		

ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT của Công ty triển khai phương án sử dụng vốn chi tiết; đồng thời căn cứ vào kết quả chào bán, tình hình hoạt động kinh doanh, đầu tư cụ thể của Công ty để phân bổ nguồn vốn và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh phương án sử dụng vốn, thương thảo với các bên liên quan để đưa ra thứ tự ưu tiên sử dụng vốn, phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty và đảm bảo lợi ích cổ đông.

### III. SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ THEO QUY MÔ VỐN MỚI TĂNG THÊM SAU KHI HOÀN TẤT ĐỢT PHÁT HÀNH

Sửa đổi khoản 1 Điều 5 Điều lệ Công ty theo quy mô vốn mới sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư.

### IV. LƯU KÝ VÀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU BỔ SUNG

Toàn bộ số cổ phần chào bán bổ sung sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) sau khi hoàn tất đợt chào bán.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu chào bán theo phương án nêu trên tại VSDC và HNX theo đúng quy định của pháp luật.

### V. THÔNG QUA NỘI DUNG GIAO VÀ ỦY QUYỀN CỦA ĐHĐCĐ CHO HĐQT

Ngoài các nội dung ủy quyền cho HĐQT được nêu tại từng phương án chào bán cổ phiếu chi tiết, ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT thực hiện các nội dung công việc sau đây:

1. Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến phương án chào bán thêm cổ phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh chi tiết phương án chào bán khi cần thiết theo tình hình thực tế của Công ty và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để bảo đảm đợt chào bán thêm cổ phiếu, tăng vốn điều lệ của Công ty được thực hiện thành công, tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan, bảo đảm quyền lợi của cổ đông và Công ty.
2. Quyết định thời điểm cụ thể triển khai thực hiện và số lượng cổ phiếu cụ thể chào bán theo từng phương án chào bán cổ phiếu phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
3. Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến thủ tục phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư theo từng phương án chào bán cổ phiếu.
4. Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến việc phân bổ, cân đối và phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ từng đợt chào bán thêm cổ phiếu phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua.
5. Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến việc thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế chào bán thêm phù hợp với quy định của pháp luật.
6. Quyết định nội dung bộ hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu, hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung, hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung và bất kỳ văn bản, hồ sơ, tài liệu, hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu.
7. Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty để ghi nhận/cập nhật mức vốn điều lệ mới của Công ty sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu.
8. Quyết định các khoản chi tiết liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc Công ty thực hiện chào bán thêm cổ phiếu.
9. Quyết định tất cả các vấn đề và thực hiện tất cả các thủ tục, công việc cần thiết khác (nếu có) nhằm đảm bảo thực hiện thành công phương án chào bán thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ như nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Trong trường hợp xét thấy cần thiết, HĐQT được quyền giao/ủy quyền lại cho bất kỳ cá nhân nào đối với một phần hoặc toàn bộ nội dung được giao/ủy quyền nêu trên.

HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ về kết quả thực hiện chào bán thêm cổ phiếu và kết quả tăng vốn điều lệ của Công ty tại cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất.

HĐQT xin kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- ĐHDCĐ;
- Lưu: HĐQT, P. HTKD.



**Andy, Tan Bo Quan**

