



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 51/TTr-HĐQT

Tp HCM, ngày 07 tháng 12 năm 2021

TỜ TRÌNH

**V/v: thông qua Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ
để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí
Long Sơn năm 2021**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông (“**DHĐCĐ**”) thường niên năm 2021 của
Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn
 (“**Long Sơn PIC**”/ “**Công Ty**”) (mã cổ phiếu: PXL)

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 năm 6 năm 2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Long Sơn PIC;
- Căn cứ tình hình kinh doanh thực tế, nhu cầu vốn để đầu tư nâng cao hiệu quả hoạt động của Long Sơn PIC.

Theo kế hoạch định hướng chiến lược phát triển giai đoạn 2020 – 2025, tầm nhìn đến 2030 của Long Sơn PIC, ngoài mục tiêu tăng trưởng cả về doanh thu, lợi nhuận, Long Sơn PIC sẽ tập trung nâng cao giá trị doanh nghiệp, trong đó mục tiêu giá trị cốt lõi là thực hiện thành công Dự án Khu Công nghiệp Long Sơn tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (“**Dự Án**”).

Hiện nay, Long Sơn PIC đang hoạt động với vốn điều lệ hiện có là 827.222.120.000 đồng và tổng nguồn vốn chủ sở hữu theo BCTC đã được kiểm toán tại thời điểm 31/12/2020 là 808,820 tỷ đồng. Với nguồn lực tài chính như thế thì chưa đủ để triển khai thực hiện Dự Án. Sơ bộ Tổng mức đầu tư Dự Án được phân kỳ, chia làm 03 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1: 11.759 tỷ đồng
- Giai đoạn 2: 10.453 tỷ đồng
- Giai đoạn 3: 7.399 tỷ đồng

Tại mỗi giai đoạn triển khai thực hiện Dự Án, vốn chủ sở hữu cần thiết để đủ điều kiện thực hiện phải đạt tối thiểu 15% tổng mức đầu tư từng giai đoạn. Vì vậy, nhu cầu bổ sung vốn chủ sở hữu để phục vụ cho hoạt động đầu tư Dự Án của Long Sơn PIC thông qua việc tăng vốn điều lệ là một nhu cầu tất yếu, cấp thiết và phù hợp với các quy định hiện hành. Việc tăng vốn điều lệ của Long Sơn PIC sẽ đảm bảo các tiêu chí về năng

lực tài chính, an toàn về vốn trong hoạt động đầu tư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi quyết định giao/phê duyệt Chủ đầu tư của Dự Án.

Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX (“**Hạ Tầng GELEX**”) - công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (tên gọi cũ: Tổng Công ty Cổ phần Thiết bị điện Việt Nam – “**GELEX**”) (mã chứng khoán GEX) – hiện đang là cổ đông lớn nhất của Long Sơn PIC, sở hữu 15.802.005 cổ phiếu PXL, có tổng giá trị theo mệnh giá chiếm khoảng 19,1% vốn điều lệ của Long Sơn PIC (nếu tính thêm cả GELEX thì GELEX và Hạ Tầng GELEX đang sở hữu 21.071.305 cổ phiếu PXL, có tổng giá trị theo mệnh giá chiếm khoảng 25,47% vốn điều lệ của Long Sơn PIC). Hạ Tầng GELEX đã đề nghị và xác nhận có nhu cầu mua số cổ phiếu PXL phát hành thêm theo Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ được đính kèm Tờ trình này.

Từ những nội dung đã trình bày như trên, Hội đồng quản trị của Long Sơn PIC kính đề nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Long Sơn PIC được đính kèm theo Tờ trình này.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TK.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lê Bá Thọ

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH/CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ
ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ
LONG SƠN**

(Đính kèm theo Tờ trình số: 51/TTr-HĐQT ngày 07 tháng 12 năm 2021
của Hội đồng quản trị Công Ty)

1. Mục đích chào bán

Huy động tiền để thực hiện Dự Án, cụ thể: Thực hiện đầu tư Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 năm 6 năm 2020;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ của Long Sơn PIC.

3. Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ

1.	Tên cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn
2.	Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mã cổ phiếu	:	PXL
4.	Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng/cổ phiếu
5.	Hình thức chào bán	:	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
6.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	:	93.423.288 (Chín mươi ba triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám) cổ phiếu
7.	Giá chào bán	:	10.000 đồng/cổ phiếu Căn cứ xác định giá chào bán: <i>chi tiết tại mục 4.</i>
8.	Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán theo mệnh giá	:	934.232.880.000 (Chín trăm ba mươi tư tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng
9.	Vốn điều lệ của Công Ty dự kiến sau chào bán	:	1.761.455.000.000 (Một ngàn bảy trăm sáu mươi một tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu) đồng.

10.	Số lượng cổ phiếu/cổ phần và vốn điều lệ chính xác của Công Ty sau chào bán	:	Theo thực tế triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ này
11.	Phương thức chào bán	:	Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược phù hợp với quy định pháp luật chứng khoán và các nội dung nêu tại Phương án này.
12.	Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:	:	• Là đối tác của Công Ty trong hoạt động SXKD hoặc được tổ chức tư vấn giới thiệu. • Là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm lực về tài chính, có khả năng đóng góp vốn nhanh và/hoặc có cam kết trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với doanh nghiệp và hỗ trợ doanh nghiệp về: chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp; cung ứng nguyên vật liệu; phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm mà Hội đồng quản trị Công Ty xét thấy có thể đóng góp vào hoạt động SXKD của Công Ty nhằm mang lại lợi ích cho Công Ty trong tương lai.
13.	Nhà đầu tư/Đối tượng chào bán	:	Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX. Số cổ phần chào bán: 93.423.288 (Chín mươi ba triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám) cổ phiếu. Chi tiết thông tin nhà đầu tư/đối tượng chào bán nêu tại mục 7 của Phương án này.

14.	Hạn chế chuyển nhượng	:	Cổ phiếu chào bán riêng lẻ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
15.	Thời gian thực hiện	:	Sau khi được UBCKNN chấp thuận, dự kiến triển khai thực hiện vào năm 2022, thời gian cụ thể ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.
16.	Xử lý cổ phiếu trong trường hợp không phân phối hết (nếu có)	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền phân phối số cổ phiếu mà nhà đầu tư chiến lược được mua như nêu trên không mua hết với giá bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu. Hội đồng quản trị được toàn quyền quyết định về điều kiện, tiêu chí và đối tượng mua số cổ phiếu chưa phân phối hết phù hợp với quy định pháp luật liên quan mà không cần phải thực hiện lấy ý kiến ĐHĐCĐ. Trong trường hợp số lượng cổ phiếu vừa nêu trên vẫn không được phân phối hết sau khi đã chào bán cho các đối tượng khác thì Công Ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu đã bán thực tế của các nhà đầu tư.
17.	Đăng ký và đăng ký giao dịch bổ sung chứng khoán	:	Toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (hoặc Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam) và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán.
18.	Chào mua công khai	:	Đồng ý cho nhà đầu tư mua cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này sẽ không phải thực hiện chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật chứng khoán 54/2019/QH14



4. Phương thức xác định giá chào bán và đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:

4.1. Phương thức xác định giá chào bán.

Hội đồng quản trị Công Ty sử dụng giá trị sổ sách trên một cổ phần tại thời điểm 31/12/2020 và giá trị thị trường của cổ phiếu để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

❖ **Căn cứ xác định giá chào bán dựa trên Giá trị sổ sách 1 cổ phần:**

STT	Khoản mục	Giá trị ước tính
1	Vốn chủ sở hữu (đồng)	808.820.152.807
2	Tài sản vô hình (đồng)	-
3	Số cổ phần đang niêm yết	82.722.212
4	Giá trị sổ sách 1 cổ phần (đồng/cổ phần) $\{4 = (1-2)/3\}$	9.778

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020

❖ **Căn cứ xác định giá chào bán dựa trên giá thị trường trung bình của cổ phiếu PXL:**

Giá thị trường trung bình 30 phiên của cổ phiếu PXL tính từ ngày 12/10/2021 đến ngày 22/11/2021 là: 10.223 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công Ty, đồng thời để đảm bảo lợi ích của cổ đông hiện hữu nên Hội đồng quản trị nhất trí trình ĐHĐCĐ giá chào bán cho cổ đông chiến lược là 10.000 đồng/cổ phần.

4.2. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến.

Trong đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn của PXL từ 827.222.120.000 đồng lên **1.761.455.000.000** đồng có thể xuất hiện rủi ro pha loãng cổ phần dự kiến sau phát hành, bao gồm:

(i) Pha loãng quyền biểu quyết

Quyền biểu quyết của cổ đông sau phát hành đạt: $827.222.120.000/1.761.455.000.000 = 46,96\%$

(ii) Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)

Dự kiến mức độ pha loãng EPS cho cổ đông hiện hữu của Công Ty năm 2022 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 dự kiến (đồng)	6.630.000.000
2	Số lượng cổ phiếu niêm yết tại thời điểm phát hành (cổ phiếu)	82.722.212
3	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành (cổ phiếu)	176.145.500
4	EPS năm 2022 (dự kiến) trước phát hành (đồng)	80
5	EPS năm 2022 (dự kiến) sau phát hành (đồng)	38

(iii) Pha loãng giá trị thị trường

Công Ty không phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ nên giá tham chiếu trên HNX sẽ không bị điều chỉnh.

(iv) Pha loãng giá trị sổ sách

STT	Nội dung	Giá trị
1	Vốn chủ sở hữu 2022 (dự kiến) trước phát hành (đồng)	811.450.152.807
2	Số lượng cổ phiếu niêm yết trước phát hành	82.722.212
Giá trị sổ sách năm 2022 (dự kiến) trước phát hành (đồng/cp)		9.809
3	Vốn chủ sở hữu 2022 (dự kiến) sau phát hành (đồng)	1.745.683.032.807
4	Số lượng cổ phiếu sau phát hành	176.145.500
Giá trị sổ sách năm 2022 (dự kiến) sau phát hành (đồng/cp)		9.910

5. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

- Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để thực hiện đầu tư Giai đoạn 1 của “Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu”. Chi tiết các hạng mục như sau:

S T T	Phương án sử dụng vốn	Số tiền giải ngân dự kiến (tỷ đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Đầu tư Giai đoạn 1 Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.	934,233	Năm 2022

6. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện Dự Án

Trong trường hợp không phân phối hết cổ phiếu của đợt chào bán thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh tiến độ Dự Án cho phù hợp thực tế và phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này để thực hiện Dự Án sẽ được Công Ty huy động từ các tổ chức tín dụng, định chế tài chính trung gian và các nguồn khác phù hợp với quy định pháp luật.

7. Thông tin nhà đầu tư được chào bán

Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX

- + Địa chỉ: Tòa nhà GELEX, Số 52, phố Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.
- + Mã số doanh nghiệp: 0107652657.

8. Giao/Ủy quyền triển khai thực hiện

ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT quyết định và thực hiện các công việc cần thiết để triển khai và hoàn thành phương án phát hành/chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty nêu trên, bao gồm:

- Xây dựng, hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung phương án phát hành khi cần thiết theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền, thông qua phương án phát hành cổ phiếu chi tiết;
- Lựa chọn đơn vị tư vấn và ký kết hợp đồng tư vấn phát hành/chào bán cổ phiếu (nếu cần thiết);
- Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu thực tế của Công Ty;
- Quyết định và thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng Điều lệ Công Ty và quy định pháp luật;
- Lựa chọn thay thế, điều chỉnh Phương án sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết và trên cơ sở đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật liên quan để việc huy động được hiệu quả và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất;
- Quyết định và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung Điều lệ Công Ty, sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty theo kết quả phát hành/chào bán thực tế sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán (hoặc Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam) và Đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu phát hành thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Quyết định và thực hiện các công việc, thủ tục, các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu.