

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)**



Tổ chức phát hành : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)**
Địa chỉ : 25 Trần phú, Phường 3, Tp Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
Điện thoại : 063.3822243
Fax : 0633.821433
E-mail : hdqt@dalatreal.com.vn
Website : dalatreal.com.vn

Đà Lạt, tháng 12/2016

Đà Lạt, ngày 27 tháng 12 năm 2016

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU NĂM 2016

- Căn cứ Luật doanh nghiệp do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005;

- Căn cứ Luật chứng khoán số 62/2010/QH12 “Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán” do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 24/11/2010;

- Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP do Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 20/7/2012;

- Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ V/v “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 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”;

- Căn cứ Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính V/v “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”;

- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DLR) trình Đại hội đồng cổ đông;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt báo cáo, trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 xem xét, quyết định Phương án phát hành cổ phiếu năm 2016 của Công ty với nội dung như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT 02 NĂM GẦN NHẤT VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2016

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Tổng giá trị tài sản	261.369.843.055	215.717.668.866
Doanh thu thuần	52.763.225.873	121.273.803.180
Lợi nhuận từ HĐKD	(11.932.980.648)	(5.613.277.894)
Lợi nhuận khác	(854.866.000)	7.060.811.827
Lợi nhuận trước thuế	(12.755.993.340)	1.447.533.933
Lợi nhuận sau thuế	(12.652.180.084)	1.135.667.707
Lãi Cơ bản trên Cổ phiếu	(2.812)	252

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt)

Ghi chú:

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 và năm 2015 đã kiểm toán
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính trên cơ sở số cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2015.

2. Kế hoạch kinh doanh năm 2016



Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016
1	Vốn điều lệ	đồng	75.000.000.000
2	Doanh thu thuần (DTT)	đồng	245.375.442.682
3	Lợi nhuận trước thuế	đồng	7.686.218.893
4	Lợi nhuận sau thuế	đồng	5.890.842.787
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/DTT	%	2,4%
6	Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ bình quân	%	7,8%
7	Cổ tức	%	5%đến 7%
8	Lãi cơ bản trên Cổ phiếu	(đồng/cổ phiếu)	785
9	Tổng số CB CNV	người	80
10	Thu nhập bình quân CNV	đồng/người/tháng	6.200.000

(Nguồn: Kế hoạch kinh doanh năm 2016 của CTCP Địa ốc Đà Lạt)

Công ty CP Địa ốc Đà Lạt là doanh nghiệp hoạt động đa chức năng và trên nhiều lĩnh vực, trong đó có 02 chức năng hoạt động chính và cốt lõi:

- Đầu tư, xây dựng và Kinh doanh Bất động sản;
- Thi công xây lắp các dự án, công trình xây dựng

Để thực hiện chức năng làm chủ đầu tư các Dự án, theo các quy định hiện hành ngoài năng lực pháp lý, nhân sự, kinh nghiệm, yêu cầu doanh nghiệp phải có năng lực tài chính tối thiểu để được làm Chủ đầu tư các Dự án;

Để thực hiện chức năng thi công xây dựng công trình, Doanh nghiệp phải có năng lực tài chính tối thiểu kết hợp với năng lực máy móc thiết bị chủ yếu để tham gia đấu thầu, tổ chức thi công xây dựng các công trình;

Tuy nhiên, trên thực tế, từ khi cổ phần hóa doanh nghiệp đến nay, doanh nghiệp chưa giải quyết bài toán cung ứng nguồn vốn cần thiết để đảm bảo các yêu cầu bắt buộc và cần thiết cho các lĩnh vực hoạt động nêu trên.

Cụ thể:

+ Về năng lực tài chính: Chủ yếu dựa vào vốn vay ngân hàng thương mại do đó không đáp ứng được các yêu cầu về pháp lý, bị động trong triển khai thực hiện và hiệu quả đầu tư hạn chế;

+ Về năng lực máy móc, thiết bị thi công, cung ứng vật tư chủ yếu cho công trình: Do chưa được đầu tư nên chủ yếu phụ thuộc vào các đơn vị trực tiếp thi công (tổ đội). Vì vậy, trong hoạt động thi công xây lắp công ty chỉ thụ hưởng các chi phí gián tiếp, các khoản thu nhập từ chi phí máy thi công (từ 3 – 4%), chi phí vật liệu (từ 2%) trong cơ cấu dự toán tổng chi phí xây dựng Công ty không được thụ hưởng, làm ảnh hưởng trực tiếp tới thu nhập, hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016:

a/ Về hoạt động đầu tư Dự án:

Công ty sẽ trực tiếp làm chủ đầu tư các Dự án:

+ Dự án Nhà ở Xã hội lực lượng vũ trang thuộc Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Lâm Đồng với Tổng mức đầu tư: 45.000.000.000 đồng;

+ Dự án đầu tư Khu dân cư Đồi An Tôn với Tổng mức đầu tư: 357.000.000.000 đồng;

800
ÔN
HẢI
Ả
97-1

Như vậy, tổng mức đầu tư dự kiến của hai dự án trên là: 402.000.000.000 đồng
Theo quy định tại Điều 15 - Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 “về phát triển và quản lý nhà ở xã hội” thì chủ đầu tư phải có mức vốn tối thiểu tham gia vào dự án từ 20% đến 30% tổng mức vốn đầu tư (tùy loại hình dự án).

b/ Về hoạt động thi công xây lắp:

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 dự kiến là: 206.000.000.000 đồng;

Để đảm bảo năng lực thực hiện chức năng làm Chủ đầu tư các Dự án, từng bước nâng cao năng lực tổ chức thi công xây dựng công trình, doanh nghiệp thụ hưởng các khoản thu nhập hợp lý trong hoạt động thi công xây dựng, việc tăng cường nguồn vốn thông qua phát hành cổ phiếu để đầu tư trực tiếp cho hai lĩnh vực nêu trên là cần thiết và có ý nghĩa quan trọng nhằm tạo ra hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

1. Mục đích phát hành:

- Đầu tư Máy móc thiết bị trong xây dựng cơ bản;
- Thực hiện tái cơ cấu nợ Công ty;
- Cung ứng vốn tối thiểu để thực hiện chức năng làm chủ đầu tư và thực hiện các Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản;

2. Quy mô phát hành:

- | | | |
|------------------------------------|---|---------------------|
| - Vốn điều lệ hiện tại | : | 45.000.000.000đ. |
| - Quy mô vốn dự kiến tăng thêm | : | 30.000.000.000đ. |
| - Vốn điều lệ sau khi phát hành | : | 75.000.000.000đ. |
| - Loại cổ phiếu | : | Cổ phiếu phổ thông. |
| - Mệnh giá phát hành | : | 10.000đ/Cổ phiếu. |
| - Tổng số cổ phần dự kiến chào bán | : | 3.000.000CP. |

3. Phương án phát hành:

- | | | |
|--|---|-----------------------|
| - Số lượng cổ phiếu chào bán | : | 3.000.000CP. |
| - Tổng giá trị chào bán thêm (theo mệnh giá) | : | 30.000.000.000đ. |
| - Phương thức chào bán | : | Chào bán CP riêng lẻ. |
- Đối tượng chào bán: Ưu tiên cho cổ đông hiện hữu đăng ký mua. Trong trường hợp số lượng đăng ký mua vượt quá số lượng cổ phần phát hành, theo sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ), Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT) sẽ thay mặt HĐQT duyệt danh sách cổ đông được mua cổ phần phát hành thêm theo hướng ưu tiên số lượng đăng ký mua từ cao đến thấp và phải đáp ứng các tiêu chí sau:

+ Cổ đông hiện hữu là tổ chức, cá nhân trong nước (không thực hiện chào bán cho cổ đông là người nước ngoài). Nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần phát hành thêm phải có nghĩa vụ chứng minh là cổ đông hiện hữu của Công ty tại thời điểm đăng ký mua và cam kết nắm giữ đến 03/01/2017 là thời điểm xét duyệt danh sách nhà đầu tư được quyền mua cổ phần phát hành thêm.

+ Không thực hiện chào bán cho cổ đông là công ty con của tổ chức phát hành.

+ Không thực hiện chào bán cho cổ đông mà cổ đông này là công ty và cùng với tổ chức phát hành là công ty con của cùng một công ty mẹ.

+ Thể hiện nguyện vọng muốn mua cổ phần phát hành thêm và cam kết đặt cọc 10% giá trị cổ phần đăng ký mua. Số tiền này sẽ được căn trừ cho cổ đông khi Công ty ra thông báo nộp tiền mua cổ phần phát hành thêm sau khi nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về phương án phát hành.

0001
GTY
ĐI
LÀ
LÀM

+ Có năng lực tài chính đủ để mua cổ phần phát hành thêm và chứng minh năng lực tài chính tại thời điểm đăng ký mua cổ phần phát hành thêm (xác nhận sao kê số dư tài khoản tại ngân hàng tương ứng với số lượng cổ phần đăng ký mua x 10.000 đồng/cp x 90%).

+ Cam kết cùng đồng hành với Công ty và nắm giữ cổ phiếu được mua thêm trong thời gian 5 năm.

- Xử lý số cổ phần đặt mua trong trường hợp số lượng đăng ký vượt quá số lượng cổ phần chào bán:

Chủ tịch HĐQT thay mặt HĐQT duyệt danh sách cổ đông được mua cổ phần phát hành thêm theo hướng ưu tiên số lượng đăng ký mua từ cao đến thấp và thực hiện phân bổ số lượng cổ phần phát hành thêm cho cổ đông đăng ký mua theo phương thức sau:

$$\text{Số cổ phần nhà đầu tư được mua} = \text{Số cổ phần còn lại chào bán} \times \frac{\text{Số cổ phần từng nhà đầu tư đăng ký mua tại mức khối lượng đăng ký mua bằng nhau}}{\text{Tổng số cổ phần các nhà đầu tư đăng ký mua tại mức khối lượng đăng ký mua bằng nhau}}$$

- Quyền của người sở hữu cổ phiếu:

+ Được dùng cổ phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, và cầm cố trong các quan hệ dân sự và quan hệ tín dụng sau khi hết thời gian bị hạn chế chuyển nhượng và theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Các quyền và nghĩa vụ khác của người sở hữu cổ phiếu theo quy định của pháp luật.

- Hạn chế chuyển nhượng: 5 năm

- Phương thức chào bán: chào bán riêng lẻ cho tối đa 99 nhà đầu tư.

- Thời gian bày tỏ nguyện vọng đăng ký mua cổ phần phát hành thêm: từ ngày 13/12/2016 đến ngày 03/01/2017.

- Địa điểm thực hiện: trụ sở Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

+ Số 25 Trần Phú, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Số ĐT: 063 3822 243

Fax: 063 3821 433

+ Website: www.dalatrealm.com.vn

+ Người liên hệ: Ông Võ Thuận Hòa Số điện thoại: 0989 350 050

III. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

Với số lượng và mức giá phát hành dự kiến, tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 30.000.000.000d, Công ty dự kiến phân bổ sử dụng vốn điều lệ tăng thêm trong năm 2016 như sau:

TT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VỐN	NHU CẦU VỐN (VNĐ)	NĂM THỰC HIỆN
I	Đầu tư máy móc phục vụ thiết bị thi công xây dựng công trình: 01 xe bơm cùn, công suất 170 m ³ /h, chất lượng 100%; giá 5.300.000.000 VNĐ. <i>(có báo giá kèm theo)</i>	3.000.000.000	2017



2	Đảm bảo một phần vốn tối thiểu để Doanh nghiệp làm chủ đầu tư dự án nhà ở Khu dân cư đôi An Tôn, thành phố Đà Lạt (Chi phí một phần đóng tiền sử dụng đất của dự án phải nộp: 20.000.000.000 VNĐ) (có dự toán chi phí xây dựng công trình kèm theo)	20.000.000.000	2017
3	Cơ cấu nợ vay ngân hàng Agribank Lâm Đồng tại Hợp đồng tín dụng số: LAV201200791/HĐTD ngày 24/5/2012 và hợp đồng số LAV201200896/HĐTD ngày 06/6/2012	7.000.000.000	2017
TỔNG CỘNG		30.000.000.000	

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động tìm kiếm nhà đầu tư, đàm phán các điều kiện ràng buộc trên cơ sở các quy định của pháp luật và đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông.

IV. HIỆU QUẢ KINH TẾ CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Đối với Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (DLR)
 - Huy động được nguồn vốn để phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại, mở rộng đầu tư các dự án mới trong thời gian tới.
 - Đa dạng hóa sở hữu, thu hút được cổ đông chiến lược về mặt quản lý, kỹ thuật sản xuất, quản trị công ty, nâng cao năng lực cạnh tranh, mở rộng đối tác kinh doanh.
 - Nâng cao năng lực tài chính, tăng tính thanh khoản, xây dựng thương hiệu, hình ảnh của Công ty trên thị trường.
2. Đối với cổ đông hiện hữu
 - Giảm thiểu vốn vay tín dụng, gia tăng lợi nhuận sau thuế cho Công ty, đảm bảo sự tăng trưởng an toàn và bền vững cho Công ty.

V. Kính đề nghị Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2016 Công ty CP địa ốc Đà Lạt:

- 1/ Xem xét, chấp thuận theo phương án đề nghị;
- 2/ Ủy quyền Hội đồng quản trị Công ty tiến hành lập hồ sơ, thực hiện các thủ tục chào bán phù hợp với các quy định hiện hành của nhà nước.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Trịnh Ngọc Thanh