

Số: 03/2020/NQ-HĐQT-CTC

Gia Lai, ngày 20 tháng 09 năm 2020

NGHỊ QUYẾT

(V/v: Thông qua chi tiết phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán, tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán cổ phiếu riêng lẻ và danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2020 của Công ty Cổ phần Gia Lai CTC)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN GIA LAI CTC

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2006;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 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 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 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 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Gia lai CTC;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ/CTC ngày 14/7/2020;
- Căn cứ Tờ trình số:10/TT-ĐHĐCĐ/CTC ngày 1/7/2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua ngày 14/7/2020.
- Căn cứ Biên bản họp hội đồng quản trị số: 02/2020/BBH-HĐQT-CTC ngày 20/9/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Gia Lai CTC về việc thông qua chi tiết phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán, tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ và danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2020 của Công ty.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Thông qua chi tiết phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Gia lai CTC thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 và ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông. Cụ thể như sau:

- 1.1 Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Gia Lai CTC
- 1.2 Vốn điều lệ trước khi phát hành: 87.999.260.000 đồng

- 1.3 Số cổ phiếu trước khi phát hành: 8.799.926 cổ phiếu
- 1.4 Số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- 1.5 Số cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành: 8.799.926 cổ phiếu
- 1.6 Loại cổ phần chào bán: Cổ phiếu phổ thông
- 1.7 Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 7.000.000 cổ phiếu
- 1.8 Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- 1.9 Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 70.000.000.000 đồng
- 1.10 Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành thêm trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 79,55%
- 1.11 Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành thêm trên tổng số cổ phiếu sau phát hành: 44,30%
- 1.12 Vốn điều lệ sau phát hành: 157.999.260.000 đồng
- 1.13 Số lượng cổ phiếu sau phát hành: 15.799.926 cổ phiếu
- 1.14 Thời gian dự kiến phát hành: dự kiến quý 4/2020 hoặc quý 1/2021 sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
- 1.15 Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu

Đợt phát hành cổ phiếu của Công ty được chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược với các tiêu chí nhằm đảm bảo cam kết đóng góp của nhà đầu tư chiến lược và sự phát triển của Công ty và được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên họp ngày 14/7/2020 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020. Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, giá trị thị trường, và giá trị sổ sách của cổ phiếu cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược là 10.000 đồng/cổ phiếu.

- 1.16 Đối tượng chào bán: (Theo Phụ lục 01 – Biên bản Họp Hội đồng quản trị đính kèm)
- 1.17 Quy định hạn chế chuyển nhượng: Toàn bộ số cổ phần chào bán riêng lẻ bị hạn chế **chuyển nhượng trong vòng một năm** kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- 1.18 Phương thức xử lý cổ phiếu chưa bán hết (nếu có):

Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền phân phối số cổ phiếu mà những đối tượng được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ không đăng ký mua hết với giá bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần. HĐQT được toàn quyền quyết định về điều kiện và đối tượng dự kiến chào bán số cổ phiếu chưa phân phối hết mà không cần phải thực hiện lấy ý kiến ĐHĐCĐ và không cần phải thực hiện chào mua công khai kể cả trong các trường hợp sau:

+ Chào bán, phát hành cho các tổ chức, cá nhân dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu phải chào mua công khai.

+ Chào bán, phát hành dẫn đến tỷ lệ sở hữu cổ phần của một tổ chức hoặc cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân, người có liên quan tăng từ 10% trở lên vốn điều lệ của Công ty.

Điều 2: Thông qua chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty trên cơ sở Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Gia lai CTC thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ/CTC ngày 14/7/2020. Cụ thể như sau:

2.1 Số tiền thu được dự kiến từ đợt phát hành: 70.000.000.000 đồng.

2.2 Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Số tiền thu được dự kiến từ đợt phát hành: 70.000.000.000 đồng (bảy mươi tỷ đồng). Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

S T T	Phương án sử dụng	Tổng chi phí dự kiến (tạm tính)	Phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn từ đợt phát hành dự kiến
1	Đầu tư nâng cấp Khách sạn Tre xanh	50	38	Số tiền: 38 tỷ Thời gian: quý 4/2020 - quý 1/2021
2	Đầu tư, cải tạo nâng cấp công viên Đồng Xanh	10	10	Số tiền: 10 tỷ Thời gian: quý 4/2020 - quý 1/2021
3	Nâng cấp, sửa chữa và bổ sung vốn cho hệ thống siêu thị	12	12	Số tiền: 12 tỷ Thời gian: quý 4/2020 - quý 1/2021
4	Bổ sung vốn lưu động cho công ty	10	10	Số tiền: 10 tỷ Thời gian: quý 4/2020
Tổng cộng		82	70	

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

- ❖ Xây dựng và quyết định phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ
- ❖ Lựa chọn thời điểm thực hiện phương án phát hành cổ phiếu sau khi có sự chấp thuận của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
- ❖ Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. 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 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;
- ❖ Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu
- ❖ Chủ động sửa đổi và bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty theo quy mô vốn điều lệ tăng thêm và báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong cuộc họp gần nhất.
- ❖ Thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đối với toàn bộ số lượng cổ phần phổ thông được phát hành thành công.
- ❖ Xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có);
- ❖ Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết cho 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 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 mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế 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;

2023
ÔNG
Ổ PH
GIA L
CT
LEIKU-

- ❖ Ngoài những nội dung được ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và công ty.

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 Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Điều 3: Thông qua tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ và Danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty. Cụ thể như sau:

3.1 Tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ:

Đối tượng được chào bán là nhà đầu tư được lựa chọn trên cơ sở một trong các tiêu chí cơ bản sau đây:

- Các nhà đầu tư trong nước (pháp nhân và/hoặc thể nhân) có năng lực tài chính mạnh, hỗ trợ được cho Công ty về vốn.
- Các tổ chức, cá nhân có khả năng hỗ trợ Công ty trong lĩnh vực quản lý điều hành cho Công ty ngày càng phát triển bền vững.
- Cam kết gắn bó lâu dài với Công ty.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ/CTC ngày 14/7/2020, Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn và quyết định đối tượng cụ thể được chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Việc lựa chọn đối tượng cụ thể được chào bán cổ phiếu riêng lẻ đảm bảo số lượng chào bán dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và tỷ lệ sở hữu cổ phần của cổ đông Công ty sau khi mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3.2 Danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán:

Hội đồng quản trị thông qua Danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán theo Danh sách đính kèm Nghị quyết này. (các đối tượng được chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của công ty thông qua)

Số cổ phiếu chào bán riêng lẻ không được các nhà đầu tư trong Danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán đã được Hội đồng quản trị thông qua kèm theo Nghị quyết này đặt mua hết (nếu có) sẽ được Hội đồng quản trị điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phiếu phát hành theo đúng số lượng cổ phiếu thực tế đã được phân phối trong đợt phát hành.

Điều 4: Thông qua việc lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung số cổ phiếu được chào bán thành công:

Toàn bộ số cổ phiếu được chào bán riêng lẻ thành công sẽ được đăng ký bổ sung chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định của pháp luật ngay sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Điều 5: Giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty triển khai các công việc, ký kết các hợp đồng, tài liệu hồ sơ pháp lý có liên quan (lập 02 hồ sơ Đăng ký Chào bán cổ phiếu riêng lẻ tương ứng với 02 đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xin cấp phép), thực hiện các thủ tục để hoàn thành 02 đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo đúng phương án chi tiết được phê duyệt theo Nghị quyết này, đảm bảo tuân thủ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 và các quy định pháp luật hiện hành.

1307
TY
ẤN
AI
C
T.GIA L

Điều 6: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, trưởng các đơn vị, bộ phận và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS, BTGD;
- Các đơn vị/bộ phận của Công ty;
- Lưu: VP HĐQT, TCKT.



TRẦN VĂN TUẤN



PHỤ LỤC 01

DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ MUA CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH

S T T	Họ và tên	CMND/CCCD	Mối liên hệ với TCPH	Số lượng cổ phiếu được mua thêm (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu/VĐL trước đợt phát hành	Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau đợt phát hành
1	Công ty cổ phần Berlays Holding	Số ĐKKD: 0316382468 Cấp ngày: 15/7/2020 (Thay đổi lần 1: 27/8/2020) Sở KH và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh	Không	4.600.000	0%	29.11%
2	Nguyễn Mạnh Huỳnh	CCCD: 068088000159 Cấp ngày 21/2/2019 CTCCS QLHC TTXH	TV HĐQT TGD	800.000	0%	5.06%
3	Nguyễn Văn Chệch	CMND: 385457937 Cấp ngày 10/6/2014, CA Bạc Liêu	Trưởng Ban Kiểm soát	800.000	0%	5.06%
4	Trần Minh Tú	CCCD: 044086000508 Cấp ngày 28/10/2016 CTCCS ĐKQLCT VÀ DLQG VỀ DÂN CƯ	Em trai Chủ tịch HĐQT	800.000	0%	5.06%
	Tổng			7.000.000		

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



TRẦN VĂN TUẤN

GIALAI CTC
CÔNG TY CỔ PHẦN GIA LAI CTC



PHƯƠNG ÁN

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2020

(Tăng vốn từ 87.999.260.000 đồng lên 157.999.260.000 đồng)

Gia Lai, tháng 10/2020

PHƯƠNG ÁN

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2020

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH:

Tên Công ty

- Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN GIA LAI CTC**
- Tên tiếng Anh: **CTC GIALAI JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **GIALAI CTC**
- Địa chỉ: **18 Lê Lai, Phường Tây Sơn, Thành phố Pleiku, Gia Lai.**
- Điện thoại: **(0269) 3824 332**
- Vốn Điều lệ hiện tại: **87.999.260.000 VND**
(Tám mươi bảy tỷ chín trăm chín mươi hai triệu hai trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn).
- Số lượng cổ phần đã phát hành tính đến thời điểm hiện tại: **8.799.926 cổ phần**
- Số lượng cổ phần đang lưu hành tính đến thời điểm hiện tại: **8.799.926 cổ phần**
- Số lượng cổ phiếu quỹ: **0 cổ phần**
- Mệnh giá cổ phiếu: **10.000 đồng (Mười nghìn đồng ./.)**
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số **5900230301** do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai, cấp lần đầu ngày **28/12/2004**; đăng ký thay đổi lần thứ **16** ngày **22/7/2020**.
- Mã chứng khoán: **CTC**
- Sàn giao dịch: **HNX**

* Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

- Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: mã 5610;
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Mua bán phim ảnh và băng hình ,mua bán quà lưu niệm), mã 4773;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết khách sạn, mã 5510;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. Chi tiết: dịch vụ karaoke, mã 9321;
- Quảng cáo, mã 7310;
- Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Mua bán rượu, bia sản xuất trong nước và nhập khẩu, mã 4633;
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo. Chi tiết: Mua bán thuốc lá điếu sản xuất trong nước, mã 4634;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Kinh doanh vận tải khách theo hợp đồng, mã 4932;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành(trừ vận tải bằng xe buýt). Chi tiết: Kinh doanh vận tải khách bằng taxi, mã 4931;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage, mã 9610;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép, mã 4641
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp, mã 0150;
- Chăn nuôi khác, mã 0149;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: cho thuê mặt bằng kinh doanh, mã 6810;

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: dịch vụ karaoke, kinh doanh dịch vụ văn hóa vui chơi giải trí, mã 9329;
- Giáo dục tiểu học, mã 8520;
- Giáo dục trung học cơ sở, trung học phổ thông, mã 8531;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: kinh doanh và phát hành sách, văn hóa phẩm, dụng cụ thể thao, mỹ thuật; Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm; Mua bán hàng tiêu dùng, gia dụng và điện máy; Kinh doanh ảnh màu, điện tử, vật tư ngành ảnh, mã 4649;
- Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh, mua bán đồ chơi trẻ em, mã 4764;
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán buôn các loại thực phẩm tươi sống, thực phẩm đông lạnh, mã 4722;
- Xuất bán sách. Chi tiết: Phát hành xuất bản phẩm, mã 5811
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán hàng công nghệ phẩm, mã 4632;
- Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác, mã 7729;
- Vận tải hành khách đường thủy nội bộ, mã 5021;
- Điều hành tour du lịch. Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, dịch vụ quảng cáo mã 7912;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ điện thoại cố định, di động, máy nhắn tin, máy bộ đàm, mã 4741.
- Kinh doanh cho thuê mặt bằng kinh doanh;
- Các ngành nghề khác phù hợp với quy định của pháp luật.

II. CƠ CỞ PHÁP LÝ CỦA VIỆC PHÁT HÀNH.

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH 11 được ban hành ngày 29/6/2006;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 62/2010/QH 12 được ban hành ngày 24/11/2010 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ theo Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 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 theo Nghị định số 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/6/2015 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012;
- Căn cứ Thông tư 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;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Gia Lai CTC đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ/CTC ngày 14/7/2020;
- Căn cứ Tờ trình số: 10/TT-ĐHĐCĐ/CTC ngày 1/7/2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua ngày 14/7/2020.

- Căn cứ Biên bản họp hội đồng quản trị số: 02/2020/BBH-HĐQT-CTC ngày 20/9/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Gia Lai CTC về việc thông qua chi tiết phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán, tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ và danh sách lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2020 của Công ty.
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Gia Lai CTC số 03/2020/NQ-HĐQT-CTC ngày 20/9/2020
- Căn cứ Kế hoạch kinh doanh của Công ty;

III. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ.

1. Lịch sử hình thành và phát triển.

- Ngày 23/11/1970 Đội Chiếu Bóng đầu tiên của tỉnh Gia Lai-Kon Tum được thành lập để phục vụ cán bộ chiến sỹ và đồng bào các dân tộc vùng giải phóng trong cuộc kháng chiến chống Mỹ, cứu nước. Tiền thân của Công ty cổ phần Gia Lai CTC ngày nay.
 - Ngày 17/3/1975 là Phòng Chiếu Bóng trực thuộc Sở Văn hóa-thông tin tỉnh Gia Lai-Kon Tum.
 - Ngày 8/9/1978 Thành lập Quốc doanh Phát Hành Phim và Chiếu Bóng tỉnh Gia Lai-Kon Tum, sau đó đổi tên thành Công ty Phát Hành Phim và Chiếu Bóng tỉnh Gia Lai-Kon Tum.
 - Ngày 9/2/1987 đổi tên thành Công ty Điện Ảnh tỉnh Gia Lai-Kon Tum. Ngày 20/10/1992 là Công ty Điện Ảnh tỉnh Gia Lai.
 - Từ năm 1993 bổ sung thêm chức năng kinh doanh khách sạn, nhà hàng, là Công ty đầu tiên của ngành Điện ảnh trong cả nước tổ chức các hoạt động kinh doanh khác ngoài hoạt động Điện ảnh.
 - Tháng 12 năm 1999 sát nhập Công ty Văn hóa Tổng hợp Gia Lai vào công ty Điện Ảnh Gia Lai và đổi tên thành Công ty Điện Ảnh Văn hóa Tổng hợp Gia Lai, bổ sung thêm chức năng kinh doanh phát hành sách, văn hóa phẩm...
 - Tháng 12 năm 2003 đổi tên thành Công ty Văn hóa-Du lịch Gia Lai bổ sung thêm chức năng kinh doanh: mua bán hàng tiêu dùng, dịch vụ vui chơi giải trí, kinh doanh lữ hành nội địa...
 - Tháng 12 năm 2004 tiến hành cổ phần hóa, thành Công ty cổ phần Văn hóa Du lịch Gia Lai-Gia Lai C.T.C định hướng phát triển kinh doanh đa ngành mở rộng địa bàn kinh doanh ra các tỉnh, thành phố trong cả nước.
 - Tháng 6 năm 2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định chuyển các đơn vị khối Điện ảnh thuộc Công ty về Trung tâm Văn hóa-Thông tin thuộc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch.
 - Tháng 05/2006, Được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước công nhận là Công ty Đại chúng.
 - Tháng 07/2008, Chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán CTC và trở thành doanh nghiệp đầu tiên của tỉnh Gia Lai niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán.
- #### **2. Quy mô hoạt động và những thành tích đạt được.**

- Với phương châm “*Đoàn kết, năng động, đổi mới, phát triển*” tập thể cán bộ-công nhân viên Công ty đã nỗ lực phấn đấu, năng động và sáng tạo không ngừng phát triển cơ sở vật chất và quy mô hoạt động. Đặc biệt, thời kỳ sau cổ phần hóa, đã có những bước phát triển vượt bậc: Từ chỗ chỉ có 3 nhà sách hoạt động trong tỉnh đến nay công ty đã thành lập 8 chi nhánh trực thuộc với hệ thống 16 nhà sách siêu thị văn hóa tại các tỉnh Thanh Hóa, Nghệ An, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Bình Thuận và Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động của các nhà sách văn hóa khang trang hiện đại, hiệu quả cao, những người làm công tác phát hành sách Gia Lai đã mang nét văn hóa miền núi ngược về miền xuôi chinh phục đông đảo người tiêu dùng. Bên cạnh đó, công ty còn xây dựng một mạng lưới kinh doanh dịch vụ với những “thương hiệu xanh”: Tre Xanh Plaza, Trúc Xanh, Đồng Xanh với qui mô và hiệu quả to lớn góp phần vào sự phát triển mạnh mẽ của tỉnh nhà.
- Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn coi trọng phát triển nguồn lực con người, đào tạo nhân lực, thu hút nhân tài, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ để thực hiện tốt các nhiệm vụ công tác. Toàn Công ty là một khối đoàn kết, thống nhất, giữ vững ổn định để phát triển. Đảng bộ, Chi bộ Đảng, tổ chức Công đoàn, Đoàn Thanh niên liên tục nhiều năm được công nhận “Trong sạch, vững mạnh” và “Trong sạch, vững mạnh tiêu biểu”.
- Bên cạnh đó, đơn vị tích cực tham gia các hoạt động từ thiện, xã hội như xây dựng công chào vào thành phố Pleiku, xây dựng lớp học tại huyện Iagrai, hội trường tổ dân phố 5 phường Hoa Lư, xây dựng hàng chục nhà tình nghĩa, phụng dưỡng Mẹ Việt Nam Anh hùng, đóng góp hàng tỷ đồng vào quỹ khuyến học và các quỹ từ thiện, phúc lợi.
- Với những thành tích đạt được, Công ty vinh dự được Nhà nước tặng thưởng:
 - + Huân chương Độc lập hạng ba.
 - + Huân chương Lao động hạng Nhất
 - + Huân chương Lao động hạng Ba.
 - + Thủ tướng Chính phủ tặng cờ thi đua đơn vị dẫn đầu năm 2010.
 - + Bộ thông tin và Truyền thông tặng cờ Đơn vị xuất sắc dẫn đầu phong trào thi đua năm 2010.
 - + Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai tặng cờ thi đua Đơn vị dẫn đầu trong phong trào thi đua yêu nước năm 2010.
 - + Bộ Văn hóa-Thông tin tặng: Cờ thi đua đơn vị dẫn đầu ngành Phát hành phim và Chiếu bóng cả nước trong thời kỳ đổi mới (1986-2000).
 - + Bộ Thông tin và Truyền thông tặng Cờ thi đua đơn vị xuất sắc 3 năm 2006- 2007- 2008.
 - + Bộ Nội vụ tặng thưởng Cờ thi đua xuất sắc 3 năm liền 2001-2003.
 - + Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, Trung ương đoàn Thanh niên Cộng sản HCM, Bộ chỉ huy bộ đội Biên phòng...tặng nhiều Bằng khen, Huy chương.
 - + UBND tỉnh Gia Lai tặng nhiều Bằng khen, cờ thi đua, cờ lưu niệm.

3. Sự cần thiết phải tăng vốn điều lệ.

Tháng 12/2004, sau khi cổ phần hóa với định hướng phát triển kinh doanh đa ngành mở rộng địa bàn kinh doanh ra các tỉnh, thành phố trong cả nước, Vốn điều lệ công ty cổ phần Gia lai CTC duy trì ở mức: 11,762 tỷ đồng. Trải qua nhiều năm hoạt động, đến tháng 5/2006 Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước công nhận là Công ty Đại chúng.

Đến tháng 07/2008, Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Lịch sử tăng vốn của Công ty:

- Quý 2/2008: Vốn điều lệ công ty là 23,762 tỷ đồng (tăng 12 tỷ đồng)
- Ngày 14/7/2009: Vốn điều lệ công ty là 48,712 tỷ đồng (tăng 24,950 tỷ đồng)
- Ngày 4/10/2010: Vốn điều lệ công ty là 80 tỷ đồng (tăng 31,288 tỷ đồng)
- Ngày 12/11/2011: Vốn điều lệ công ty là 87,999 tỷ đồng (tăng 7,999 tỷ đồng)

Cho đến hiện tại, vốn điều lệ của Công ty là 87,999,260,000 đồng đã không còn đảm bảo đủ cho hoạt động kinh doanh thường xuyên của Công ty cũng như các chiến lược kinh doanh dài hạn. Do đó, việc tăng vốn điều lệ là cần thiết và có ý nghĩa quan trọng nhằm nâng cao năng lực tài chính, năng lực hoạt động, khả năng cạnh tranh của Công ty, cụ thể như sau:

Thứ nhất: Đảm bảo năng lực tài chính, cơ cấu vốn tối ưu, giảm thiểu các khoản nợ vay từ các tổ chức tín dụng.

Thứ hai: Nâng cao năng lực đầu tư cho CTC: (1) Nâng cấp, cải tạo tổ hợp: Khách sạn, bể bơi, nhà hàng, bếp (phục vụ nhà hàng), nhà điều hành, phòng họp, cảnh quan và các công trình phụ trợ phục vụ cho các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng của Khách sạn Tre Xanh, nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ của khách sạn đạt được tiêu chuẩn 4 sao, cũng như đủ tiêu chuẩn để đón tiếp và phục vụ du khách trên toàn quốc cũng như du khách Quốc tế. (2) Nâng cao năng lực đầu tư cho CTC: đầu tư, cải tạo nâng cấp công viên Đồng xanh, đầu tư hệ thống vui chơi trong công viên, nâng cấp và mở rộng vườn thú, cải tạo trồng mới hệ thống cây xanh, cải tạo nâng cao chất lượng hạ tầng cũng như dịch vụ tại nhà hàng của Công viên. (3) Sửa chữa, hoàn thiện lại hệ thống siêu thị nhà sách của CTC.

Thứ ba: Bổ sung và tăng năng lực tài chính để đủ điều kiện thực hiện các dự án đầu tư lớn của Công ty trong thời gian tới nhằm đa dạng hóa các sản phẩm du lịch nhằm hoàn thiện hệ thống du lịch lõi hành và các sản phẩm du lịch địa phương đưa tới những sản phẩm tốt nhất cho du khách.

Cùng với đó, mục đích tăng vốn điều lệ của CTC nhằm thực hiện chủ trương đẩy mạnh hoạt động trên mọi lĩnh vực sản xuất kinh doanh, xây dựng hình ảnh và vị thế của Công ty ngày một phát triển hướng đến đưa CTC trở thành một trong những doanh nghiệp kinh doanh, dịch vụ du lịch hàng đầu tại Tỉnh Gia lai trong mục tiêu đến năm 2025.

IV. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

1. Cổ phiếu phát hành:

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty cổ phần Gia lai CTC
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng ./.)
- Khối lượng phát hành: 7.000.000 cổ phần.
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành (tính theo mệnh giá): 70.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ của Công ty trước khi phát hành: 87.999.260.000 đồng
- Vốn điều lệ của Công ty sau khi phát hành (dự kiến) 157.999.260.000 đồng.

(Một trăm năm mươi bảy tỷ chín trăm chín mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng ./.)

- Thời gian dự kiến phát hành: Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) chấp thuận. Dự kiến Quý 4/2020 / hoặc Quý 1 năm 2021.

2. Phương án phát hành:

- Khối lượng phát hành: 7.000.000 cổ phiếu (bảy triệu cổ phiếu)
- Giá phát hành: 10.000 đồng / cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá): 70.000.000.000 đồng
- Phương thức phát hành: Chào bán riêng lẻ trực tiếp cho dưới 100 nhà đầu tư. (Danh sách nhà đầu tư chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2020 thông qua và được Hội đồng Quản trị phê duyệt danh sách chi tiết)
- Đối tượng phát hành: Theo phụ lục 01 đính kèm
- Quy định hạn chế chuyển nhượng: Toàn bộ số cổ phần chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một (1) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

3. Thời gian chào bán:

Dự kiến trong Quý 4/2020/ hoặc Quý 1/2021, sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về đợt chào bán.

4. Phương án xử lý trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến:

Cổ phiếu phát hành không được mua hết (nếu có) sẽ ủy quyền cho HĐQT thực hiện phân phối tiếp cho các đối tượng khác trong danh sách Nhà đầu tư phát hành và theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty với giá không thấp hơn giá chào bán là 10.000 đồng/ cổ phần.

Tổng số vốn tối thiểu cần huy động từ đợt phát hành dự kiến là 70 tỷ đồng. Trong trường hợp cổ phần không bán được hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định điều chỉnh phương án sử dụng vốn, đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn và hoạt động kinh doanh thường xuyên của Công ty, hoặc sẽ xem xét huy động nguồn vốn vay ngân hàng hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp số vốn còn thiếu.

5. Phương pháp xác định giá chào bán:

Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2019: 6.788 đồng / 1 cổ phiếu

Giá trị thị trường của CTC (giá trung bình từ 10/7/2020 đến 25/9/2020): 4.870 đồng / 1 cổ phiếu

Giá trị thị trường của các công ty cùng ngành (28/9/2020):

Mã CK	Tên Công ty	Sàn Giao dịch	Thị giá (đồng)
DLD	Công ty cổ phần Du lịch Đắc Lắc	Upcom	37.500
DSN	Công ty cổ phần Công viên nước Đầm sen	HSX	45.100
HOT	Công ty cổ phần Du lịch - dịch vụ Hội an	HSX	45.000
MTC	Công ty cổ phần Dịch vụ Du lịch Mỹ Trà	Upcom	9.500
PDC	Công ty cổ phần Du lịch dầu khí Phương đông	HNX	3.300

SGH	Công ty cổ phần khách sạn Sài Gòn	HNX	37.000
VNG	Công ty cổ phần du lịch Thành Thành Công	HSX	15.500

6. Phương án sử dụng vốn.

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là: 70.000.000.000 đồng, toàn bộ số tiền này sẽ được Công ty sử dụng như sau:

STT	Phương án sử dụng	Phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn từ đợt phát hành dự kiến
6.1	Đầu tư nâng cấp Khách sạn Tre xanh	38 tỷ đồng	Số tiền: 38 tỷ Thời gian: quý 4/2020 - quý 1/2021
6.2	Đầu tư, cải tạo nâng cấp công viên Đồng Xanh	10 tỷ đồng	Số tiền: 10 tỷ Thời gian: quý 4/2020 - quý 1/2021
6.3	Nâng cấp, sửa chữa và bổ sung vốn cho hệ thống siêu thị	12 tỷ đồng	Số tiền: 12 tỷ Thời gian: quý 4/2020 - quý 1/2021
6.4	Bổ sung vốn lưu động cho công ty	10 tỷ đồng	Số tiền: 10 tỷ Thời gian: quý 4/2020
Tổng cộng		70 tỷ đồng	

6.1 Đầu tư nâng cấp Khách sạn Tre Xanh.

a. Mô tả sơ bộ thông tin dự án.

- Tên dự án: Nâng cấp, cải tạo khách sạn Tre Xanh
- Địa điểm thực hiện dự án: 18 Lê Lai, Phường Tây Sơn, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai.
- Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác dự án.
- Tổng mức đầu tư của dự án : 50.000.000.000 đồng (*năm mươi tỷ đồng*)

Trong đó:

- Vốn tự có (76%) : 38.000.000.000 đồng. (nguồn từ phát hành cổ phiếu)
- Vốn vay tín dụng (24%) : 12.000.000.000 đồng.

b. Sự cần thiết xây dựng dự án:

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế và sự tiến bộ xã hội, khi mức sống trong xã hội ngày một nâng cao thì du lịch đã trở thành một nhu cầu thiết yếu trong cuộc sống của mỗi con người. Đi du lịch không còn bị coi là một kiểu tiêu dùng xa xỉ nữa mà nó đã trở thành một nhu cầu hàng ngày của mọi người, một trào lưu trong xã hội. Nắm bắt được xu thế đó, với sự thay đổi và điều chỉnh thích hợp, ngành du lịch Việt Nam trong những năm gần đây đã có những bước tiến quan trọng và đang mở ra những triển vọng to lớn. Khách du lịch nội địa cũng như khách du lịch quốc tế vào Việt Nam ngày một tăng cao, điều đó kéo theo sự phát triển không ngừng của hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật của ngành du lịch nói chung và kinh doanh cơ sở lưu trú nói riêng. Khách sạn Tre Xanh được xây dựng vào năm 2008. Cho đến nay đã hoạt động được hơn 10 năm. Khách Sạn Tre Xanh tọa lạc tại trung tâm hành chính và các trung tâm thương mại của thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Khách sạn cách sân bay Pleiku 2km. Khách sạn Tre Xanh gồm 120 phòng đạt tiêu chuẩn 3 sao cùng với các hệ thống dịch vụ đẳng cấp: Hệ thống nhà hàng tiệc cưới khánh phòng

sang trọng sức chứa từ 2000 đến 2500 thực khách, phòng hội nghị, hội thảo được trang bị hiện đại sức chứa từ 100 - 500 chỗ. Hoạt động kinh doanh cơ sở lưu trú đang phát triển trở thành loại hình kinh doanh tổng hợp nhằm đáp ứng nhu cầu của khách du lịch. Hiện nay, các cơ sở lưu trú không chỉ phục vụ nhu cầu ngủ nghỉ mà còn quan tâm hơn đến các dịch vụ ăn uống, giải trí. Chất lượng dịch vụ lưu trú được chú trọng ngay từ việc tiếp đón khách cho đến khi chào khách ra về, vì vậy mà chất lượng lưu trú luôn là "vũ khí" cạnh tranh giữa các cơ sở kinh doanh nhằm thu hút ngày càng nhiều khách hàng. Khả năng chi trả của khách hàng ngày càng cao nên việc yêu cầu dịch vụ tốt hơn để xứng đáng với đồng tiền họ bỏ ra là điều tất yếu. Chính vì vậy, các cơ sở lưu trú cần nâng cao chất lượng dịch vụ và phục vụ để xứng đáng với chi phí mà khách hàng chi tiêu cho dịch vụ du lịch.

Hiểu được điều đó, Công ty chúng tôi đã quyết định nâng cấp cho Khách sạn Tre Xanh lên 4 sao với mong muốn đảm bảo chất lượng, đồng bộ tiện nghi đáp ứng tốt nhất mọi nhu cầu của khách hàng.

c. Mục tiêu dự án

• **Mục tiêu chung.**

- Phát triển cơ sở hạ tầng, tạo ra điểm đến thú vị cho khách du lịch trong và ngoài nước.
- Góp phần xây dựng và phát triển ngành du lịch có tiềm năng kinh tế cao trên địa bàn tỉnh Gia Lai.
- Góp phần giải quyết việc làm cho người lao động, góp phần nâng cao đời sống cho người dân trên địa bàn.

• **Mục tiêu cụ thể.**

- Nâng cấp, cải tạo tổ hợp: Khách sạn, bể bơi, nhà hàng, bếp (phục vụ nhà hàng), nhà điều hành, phòng họp, cảnh quan và các công trình phụ trợ phục vụ cho các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn Tre Xanh trở thành khách sạn 4 sao với mong muốn mang lại chất lượng, tiện nghi tốt nhất cho khách lưu trú.
- Giải quyết lao động cho địa phương và góp phần ổn định kinh tế xã hội, phát triển đất nước.

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN (DỰ TOÁN)

(Đơn vị tính: đồng)

STT	CHI PHÍ	THAY TRẦN, SƠN TƯỜNG, TRẦN, ỐP + LÁT GẠCH NỀN KHU VỆ SINH, LÁT GỖ PHÒNG Ở, THAY CỬA, THIẾT BỊ VỆ SINH, GIƯỜNG, TỦ KHU A; SƠN TRẦN TẦNG 5,6 KHU B; PHÁ ĐỠ BỒN HOA TẦNG 8	CHỐNG THẤM MÁI; SƠN, CHỐNG THẤM TƯỜNG NGOÀI NHÀ; LÁT SÂN, ALU MẶT TIỀN, CỔNG HÀNG RÀO	CẢI TẠO TẦNG TRỆT, TẦNG 4, TẦNG 8	TỔNG CỘNG
	CHI PHÍ THEO ĐƠN GIÁ				0
	Chi phí Vật liệu	8,306,217,184	6,514,662,073	20,227,643,900	35,048,523,157
	Chênh lệch Vật liệu				0
	Bù giá vận chuyển				0
	Chi phí Nhân công	645,734,217	1,009,410,298	2,226,468,709	3,881,613,225
	Chênh lệch Nhân công				0
	Chi phí Máy thi công	8,008,652	130,284,515	137,663,515	275,956,682
	Chênh lệch Máy thi công				0
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP				0
1	Chi phí Vật liệu	8,306,217,184	6,514,662,073	20,227,643,900	35,048,523,157
2	Chi phí Nhân công	645,734,217	1,009,410,298	2,226,468,709	3,881,613,225
3	Chi phí Máy thi công	8,008,652	130,284,515	137,663,515	275,956,682
	Chi phí bù Nhiên liệu - Tiền lương ca máy				0
	Cộng chi phí trực tiếp	8,959,960,053	7,654,356,887	22,591,776,124	39,206,093,064
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP				0
1	Chi phí chung	654,077,084	558,768,053	1,649,199,657	2,862,044,794
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	103,397,939	88,331,278	260,709,096	452,438,314
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	223,999,001	191,358,922	564,794,403	980,152,327
4	Chi phí gián tiếp khác				0
	Cộng chi phí gián tiếp	981,474,024	838,458,253	2,474,703,157	4,294,635,434
	Giá thành dự toán xây dựng	9,941,434,077	8,492,815,140	25,066,479,281	43,500,728,498
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	546,778,874	467,104,833	1,378,656,360	2,392,540,067
	Chi phí xây dựng trước thuế	10,488,212,951	8,959,919,973	26,445,135,641	45,893,268,566
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	1,048,821,295	895,991,997	2,644,513,564	4,589,326,857
	Chi phí xây dựng sau thuế	11,537,034,246	9,855,911,970	29,089,649,206	50,482,595,422
	TỔNG CỘNG	11,537,034,246	9,855,911,970	29,089,649,206	50,482,595,422

BẢNG CƠ CẤU NGUỒN VỐN DỰ ÁN
(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Nội dung	Số tiền	Tỷ lệ
Vốn tự có (Phát hành cổ phiếu)	38.000	76%
Vốn vay tín dụng	12.000	24%
Tổng	50.000	100%

d. Hiệu quả về mặt kinh tế và xã hội của dự án.

- Tổng vốn đầu tư: 50.000.000.000 đồng

Trong đó:

- Vốn tự có (76%) : 38.000.000.000 đồng. (nguồn từ phát hành cổ phiếu)
 - Vốn vay tín dụng (24%) : 12.000.000.000 đồng.
 - Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:
 - (1) Doanh thu từ Khách sạn
 - (2) Doanh thu từ Nhà hàng
 - (3) Doanh thu từ Tiện ích khác
 - Phương án vay.
 - Số tiền : 12.000.000.000 đồng.
 - Thời hạn: Nợ vay dài hạn : 12.000.000.000 đồng.
 - Thời hạn : 9 năm (108 tháng).
 - Ân hạn lãi vay dài hạn : 1 năm.
 - Lãi suất, phí: Tạm tính lãi suất 10 %/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
 - Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.
 - **Lãi vay, hình thức trả nợ gốc**
 - Thời hạn trả nợ vay 9 năm
 - Lãi suất vay cố định 10% /năm
 - Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) 15% /năm
 - Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC 12.5% /năm
 - Hình thức trả nợ: 1
- (1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)

Hình ảnh thiết kế của dự án:



Khu vực sảnh đón tiếp khách sạn 4 đầy đủ các trang thiết bị phục vụ khách



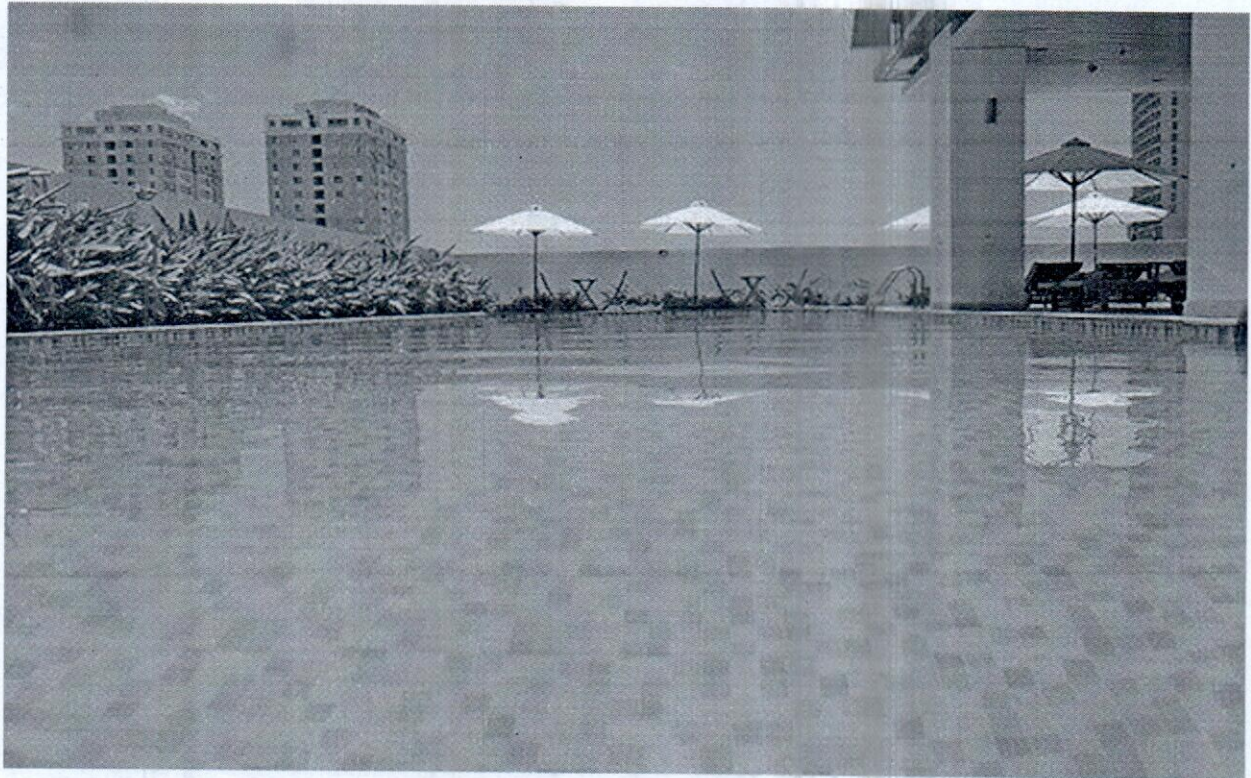
Phòng hội thảo



Nhà hàng Buffet



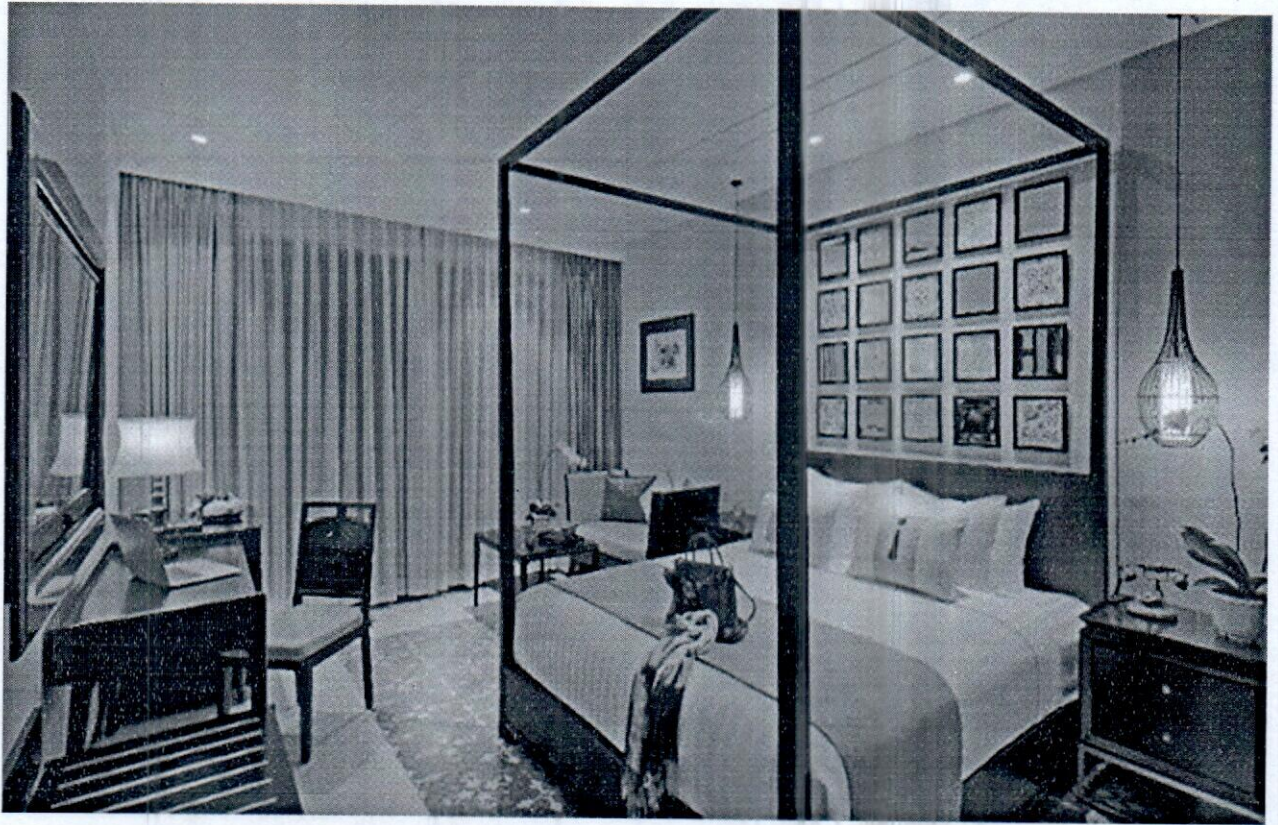
Bể bơi



Phòng ngủ







6.2 Đầu tư, cải tạo nâng cấp công viên Đồng Xanh

a. Mô tả sơ bộ thông tin hạng mục đầu tư sửa chữa nâng cấp

- Tên hạng mục: Đầu tư cải tạo nâng cấp công viên Đồng Xanh
- Địa điểm công viên: Thôn 5, Xã An Phú, Pleiku, Gia Lai.
- Tổng diện tích: 14.564 m²
- Trạng thái tài sản: 89.291 m² có sổ đỏ; 53.273 m² đang làm thủ tục xin cấp sổ đỏ.
- Thời gian thuê đất: 20 năm (đến 1/1/2040 theo Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 20/2/2020).
- Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác kinh doanh.
- Tổng mức đầu tư của dự án : 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng)
(nguồn từ phát hành cổ phiếu năm 2020)

b. Sự cần thiết đầu tư sửa chữa nâng cấp công viên Đồng Xanh

Đồng thời với dự án đầu tư nâng cấp Khách sạn Tre xanh đạt tiêu chí 4 sao, với mục tiêu đưa đến khách du lịch những sản phẩm du lịch chất lượng cao, đồng bộ, Công ty quyết định đầu tư cải tạo nâng cấp công viên Đồng xanh với những sản phẩm du lịch như: nghỉ dưỡng, nhà hàng, cắm trại, vui chơi giải trí, tham quan vườn thú, ... các lễ hội đặc sản văn hóa vùng miền (như Lễ hội cồng chiêng) hay những lễ hội hiện đại (lễ hội ánh sáng).

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN (DỰ TOÁN)
(Đơn vị tính: đồng)

HẠNG MỤC	TỔNG CHI PHÍ
LÁT ĐÁ SÂN TRƯỚC, QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÁC LỐI ĐI	3.645.148.100
CHỐNG THÂM MÁI; SƠN, CHỐNG THÂM, SỬA NHÀ HÀNG, PHÒNG NGHỈ, THIẾT BỊ, CẢI TẠO LÒNG HỒ VÀ CẢNH QUAN XUNG QUANH HỒ	6.491.586.200
TỔNG CỘNG	10.136.734.300

6.3 Nâng cấp, sửa chữa và bổ sung vốn cho hệ thống siêu thị

HẠNG MỤC	NHÀ SÁCH ĐỒNG GIA LAI	NHÀ SÁCH NAM GIA LAI GIA LAI	NHÀ SÁCH LÊ LỢI	NHÀ SÁCH AN NHƠN	NHÀ SÁCH NHÂN DÂN	TỔNG CHI PHÍ
QUẦY, KÊ, HỆ THỐNG ĐIỀU HÒA, THIẾT BỊ VỆ SINH, HỆ THỐNG CAMMERA	2,046,352,000	1,705,011,000	1,831,214,000	1,085,007,000	1,199,352,000	8,653,629,600
CHỐNG THÂM MÁI; SƠN, CHỐNG THÂM TƯỜNG NGOÀI NHÀ, ALU MẶT	808,010,000	917,770,000	696,290,000	422,380,000	451,290,000	3,376,541,000

TIỀN, CÔNG HÀNG RÀO						
TỔNG CỘNG	2,854,362,000	2,622,781,000	2,527,504,000	1,507,387,000	1,650,642,000	12,030,170,600

6.4 Bổ sung vốn lưu động cho Công ty

a. Tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Gia lai CTC

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Tiền mặt	2,213,071,336	204,407,329	338,807,234
Tiền gửi Ngân hàng	4,660,258,123	1,107,349,158	332,210,928
Phải thu của Khách	16,011,502,990	16.142.184.281	27,694,356,949
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Phải thu ngắn hạn khác	11,002,286,432	12,269,680,993	14,078,094,602
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	100,941,046,439	99,612,594,804	97,705,049,308
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21,537,350,542	19,352,581,262	19,432,621,262
Vốn chủ sở hữu	59,626,647,912	48,220,608,216	48,417,083,894
Tổng tài sản	209,672,236,890	201,159,263,562	228,338,663,922
Doanh thu	85,695,834,169	82,773,692,701	41,210,395,122
Lợi nhuận	-21,766,805,047	107,805,366	196,475,678

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019, BCTC 6 tháng đầu năm 2020 của CTC

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán 2 năm gần nhất 2018, 2019 và báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2020, có thể thấy Công ty hiện đang trong tình trạng mất cân đối tài chính ở mức cao, cơ cấu tài chính kém hiệu quả. Công ty phải duy trì hoạt động thường xuyên qua hình thức vay nợ tài chính thiếu an toàn, mặt khác, việc duy trì tỷ trọng: Nợ/Vốn chủ Sở hữu rất cao như hiện nay khiến cho các đối tác của Công ty lo ngại, gây khó khăn trong việc tìm kiếm cơ hội hợp tác kinh doanh cũng như các hợp đồng thương mại mua bán hàng hóa phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thường ngày. Lượng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng cũng duy trì ở mức rất thấp, không đảm bảo cho hoạt động kinh doanh hàng ngày cũng như đầu tư trong dài hạn.

b. Kế hoạch và nhu cầu vốn lưu động

Theo Kế hoạch phát triển 5 năm từ 2020 đến 2025 của CTC, Công ty định hướng đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh du lịch khách sạn, vui chơi giải trí, bao gồm:

- Mở rộng kinh doanh dịch vụ lưu trú (phòng nghỉ khách sạn) với tiêu chuẩn 4 sao
- Kinh doanh dịch vụ Nhà hàng (4 tầng khách sạn) với các dịch vụ cao cấp: Nhà hàng, Bar, Tiệc cưới, hội thảo hội nghị;
- Kinh doanh các dịch vụ vui chơi giải trí cho người dân tại tỉnh Pleiku và các tỉnh lân cận, xây dựng chương trình sự kiện với: Lễ hội vùng miền, lễ hội hiện đại, và các dịch vụ nghỉ ngơi tham quan tại chỗ của Công ty trong khuôn viên Công viên Đồng xanh cũng như các điểm tham quan du lịch khác kết hợp với các đối tác (mô hình trạng trại du lịch, làng văn hóa, du lịch tham quan rừng nguyên sinh, du lịch sinh thái...)
- Tăng cường vốn lưu động để bổ sung hàng hóa tại hệ thống siêu thị sách của công ty.

Công ty đặt mục tiêu trở thành một trong những Công ty kinh doanh dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu trong khu vực Tây Nguyên với các sản phẩm du lịch phong phú, đa dạng với chi phí hợp lý cho khách du lịch nội địa và du khách nước ngoài. Công ty thường xuyên nghiên cứu thị trường và nhu cầu của khách hàng để đề ra chiến lược kinh doanh cho từng loại hình dịch vụ trong từng giai đoạn ngắn hạn, trung hạn, dài hạn. Đặc biệt, Công ty đã mạnh dạn đầu tư vào Công viên Đồng Xanh các công trình có giá trị mang tính chất gợi nhớ về cội nguồn, các hạng mục mang đậm bản sắc văn hóa địa phương để trở thành một công viên du lịch lớn nhất tỉnh Gia Lai.

c. Dự kiến doanh thu và nhu cầu vốn của hoạt động thương mại

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Hạng mục kinh doanh	Nhà hàng tại Khách sạn Tre Xanh	Bar + Cafe + Dịch vụ tại phòng	Hội nghị, hội thảo, Tiệc cưới	Công viên Đồng Xanh	Hệ thống Siêu thị Sách
A	Chi phí	31,690	1,700	26,775	6,800	141,750
1	Chi phí quản lý chung	6,338	200	9,450	2,400	47,250
2	Chi phí lương và các khoản liên quan đến người LĐ	8,451	300	3,150	800	15,750
3	Chi phí hàng hóa	16,901	1,200	14,175	3,600	78,750
B	Doanh thu	42,253	2,000	31,500	8,000	157,500
C	Vòng quay vốn lưu động/ năm	1.7	2.0	1.6	1.6	1.2
D	Nhu cầu vốn Ngắn hạn	10,563	300	4,725	1,200	15,750
E	Vốn từ các nguồn tài trợ					
F	Vốn tự có	25,000	1,000	20,000	5,000	130,000

d. Hiệu quả kinh doanh

Dự kiến kết quả kinh doanh năm 2021 của các hạng mục kinh doanh thương mại

TT	Nội dung	Giá trị (triệu đồng)
A	Doanh thu	241,253
1	Khách sạn	42,253
2	Bar + Cafe + Dịch vụ tại phòng	2,000
3	Hội thảo, hội nghị, tiệc cưới	31,500
4	Công viên Đồng xanh	8,000

5	Hệ thống siêu thị sách	157,500
B	Chi phí	228,027
I.	Giá vốn hàng bán	165,302
1	Khách sạn	21,127
2	Bar + Cafe + Dịch vụ tại phòng	800
3	Hội thảo, hội nghị, tiệc cưới	14,175
4	Công viên Đồng xanh	3,200
5	Hệ thống siêu thị sách	126,000
II.	Chi phí chung	62,726
1	Chi phí Điện + Nước	12,063
2	Chi phí Lương	24,125
3	Vật tư + chi phí lãi vay	12,063
4	Chi phí khấu hao	9,650
5	Chi phí khác	4,825
C	Lợi nhuận thuần	75,952

6.5 Kế hoạch kinh doanh của Công ty
Kế hoạch Kinh doanh 5 năm (2021 – 2025)

TT	Khoản mục	2021	2022	2023	2024	2025
I	Tổng doanh thu hằng năm	241,253	298,785	312,674	331,736	355,725
1	Doanh thu từ Khách sạn	42,253	45,210	46,420	52,170	62,180
2	Doanh thu từ Nhà hàng	31,500	33,075	34,729	36,465	38,288
3	Doanh thu từ Công viên Đồng Xanh	8,000	8,820	9,261	9,724	10,210
4	Doanh thu từ Hoạt động thương mại	157,500	165,375	173,644	182,326	191,442
5	Doanh thu từ Hệ thống nhà sách (5 cơ sở)	42,000	44,100	46,305	48,620	51,051
6	Doanh thu từ Tiện ích khác	2,100	2,205	2,315	2,431	2,553
II	Tổng chi phí hằng năm	254,477	268,082	278,071	291,854	309,269
1	Chi phí thuê mặt bằng	1,531	1,607	1,687	1,772	1,860
2	Chi phí hoạt động của Khách sạn	29,577	31,647	32,494	36,519	43,526
3	Chi phí hoạt động của Nhà hàng	22,050	23,153	24,310	25,526	26,802
4	Chi phí hoạt động của Công viên Đồng Xanh	5,040	5,292	5,557	5,834	6,126
5	Chi phí hoạt động của Hoạt động thương mại	141,750	148,838	156,279	164,093	172,298
6	Chi phí hoạt động Hệ thống nhà sách (5 cơ sở)	33,600	35,280	37,044	38,896	40,841

7	Chi phí hoạt động của dịch vụ tiện ích khác	1,470	1,544	1,621	1,702	1,787
8	Chi phí marketing	2,979	3,611	3,981	4,389	4,839
9	Chi phí khấu hao TSCĐ	2,401	2,401	2,401	2,401	2,401
10	Chi phí lãi vay	11,100	11,100	8,717	6,333	3,950
11	Chi phí khác	2,979	3,611	3,981	4,389	4,839
III	Lợi nhuận trước thuế	29,276	30,703	34,602	39,882	46,456
	Thuế TNDN	5,855	6,141	6,920	7,976	9,291
	Lợi nhuận sau thuế	23,421	24,563	27,682	31,906	37,165

- 7. Ủy quyền việc triển khai phương án phát hành Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị các nội dung liên quan đến đợt phát hành như sau:**
- ❖ Xây dựng và quyết định phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ
 - ❖ Lựa chọn thời điểm thực hiện phương án phát hành cổ phiếu sau khi có sự chấp thuận của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
 - ❖ Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. 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 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;
 - ❖ Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu
 - ❖ Chủ động sửa đổi và bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty theo quy mô vốn điều lệ tăng thêm và báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong cuộc họp gần nhất.
 - ❖ Thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà nội đối với toàn bộ số lượng cổ phần phổ thông được phát hành thành công.
 - ❖ Xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có);
 - ❖ Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết cho 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 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 mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế 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;
 - ❖ Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHCĐ 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 Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GIA LAI CTC
CHỦ TỊCH HĐQT**



TRẦN VĂN TUẤN

T.C.P