

Đà Lạt, ngày 19 tháng 04 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 26/11/2014;

- Căn cứ Luật 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	%	2,40%
6	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế / Vốn điều lệ	%	7,85%
7	Cổ tức	%	5% đến 7%
8	Lãi cơ bản trên Cổ phiếu	(đồng/cổ phiếu)	786
9	Tổng số CB CNV	người	98
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 nhà ở Xã hội Công an tỉnh Lâm Đồng với Tổng mức đầu tư: 164.000.000.000 đồng;

Như vậy, tổng mức đầu tư dự kiến của hai dự án trên là: 209.000.000.000 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;
- 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 | : | 3.000.000 CP. |

3. Phương án phát hành:

- | | | |
|--|---|-----------------------|
| - Số lượng cổ phiếu chào bán | : | 3.000.000 CP. |
| - 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: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị nghiên cứu, đàm phán và quyết định tại thời điểm chào bán dựa theo các tiêu chí lựa chọn sau:

a/ Cổ đông hiện hữu của Công ty:

Ưu tiên cho các cổ đông hiện hữu đăng ký mua; Trong trường hợp số lượng đăng ký mua vượt quá 100 nhà đầu tư và vượt quá số lượng cổ phần phát hành, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xét duyệt theo hướng ưu tiên số

lượng đăng ký từ cao đến thấp; Trong trường hợp, một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và những người có liên quan đến tổ chức và cá nhân đó hiện đang là cổ đông hiện hữu của công ty và đang cùng nhau sở hữu trên 25% vốn điều lệ của công ty đăng ký mua, Hội đồng quản trị sẽ công khai danh sách các nhóm đối tượng này và xin lấy ý kiến đại hội đồng cổ đông bằng văn bản để được phép thông qua.

b/ Xử lý cổ phiếu các nhà đầu tư không mua hết:

Trong trường hợp các đối tượng là cổ đông hiện hữu không mua hoặc không mua hết số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty:

- Nghiên cứu, đàm phán và quyết định chào bán cho các đối tượng khác tại thời điểm chào bán phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và tuân theo tiêu chí:

+ Các tổ chức/cá nhân, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính, có mối quan hệ rộng có thể mang lại giá trị gia tăng đồng thời nâng cao vị thế của công ty trên thị trường;

+ Nhà đầu tư trong lĩnh vực liên quan đến hoạt động của công ty để tạo thành một chuỗi giá trị khép kín, gia tăng hiệu quả cho công ty;

Các đối tượng theo tiêu chí nêu trên bao gồm các đối tượng phải thực hiện chào mua công khai nêu tại Điểm 3.1.a, Điều 1, Nghị Định 60/2015/CP-CP ngày 26/5/2015 của Chính phủ “*V/v sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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*”.

Trong trường hợp, một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và những người có liên quan đến tổ chức và cá nhân đó đăng ký chào mua trên 10% vốn điều lệ của công ty sau khi phát hành Hội đồng quản trị sẽ công khai danh sách các nhóm đối tượng này và xin lấy ý kiến đại hội đồng cổ đông bằng văn bản để được phép thông qua.

- Giá bán dự kiến : 10.000 đồng/Cổ phần.
- Thời gian chào bán dự kiến: Sau khi được đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua và Ủy ban chứng khoán chấp thuận (Dự kiến Quý 3/2016)

4. Hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông chiến lược:

Thời gian hạn chế chuyển nhượng tối thiểu là 01 (một) năm kể từ ngày phát hành theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán.

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 30.000.000.000đ, Công ty dự kiến phân bổ sử dụng vốn điều lệ tăng thêm trong năm 2016 như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Nhu cầu vốn (VNĐ)
1	Đầu tư Máy móc thiết bị thi công xây dựng công trình	5.000.000.000
2	Đảm bảo một phần vốn tối thiểu để Doanh nghiệp làm chủ đầu tư và thực hiện các Dự án phát triển nhà ở theo kế hoạch	25.000.000.000
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.

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