



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Số 27 /TTr - HDQT

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2018

TỜ TRÌNH
Về việc: Tăng vốn Điều lệ Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc Hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Tình hình tài chính thực tế của Công ty tính đến thời 31/03/2018;
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 và định hướng 5 năm giai đoạn 2018 -:- 2022 của Công ty;
- Nghị quyết họp Hội đồng quản trị số 19/NQ-HDQT ngày 11/04/2018 về việc thông qua một số nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2018,

Ngày 29/12/2017, Công ty phát hành cổ phần riêng lẻ cho các nhà đầu tư tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.500 tỷ đồng.

Sau đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 1.500 tỷ đồng, theo đó tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (Công ty) có những chuyển biến tích cực, khả năng thanh toán được cải thiện, giải ngân vốn đầu tư cho các dự án đang và chuẩn bị triển khai đạt tiến độ, mục tiêu đề ra.

1. Khái quát tình hình tài chính hiện tại.

Đơn vị tính: Tỷ đồng.

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | Năm 2017 | Ghi chú |
|-----|-------------------------|----------|----------|---------|
| 1 | Doanh thu thuần | 1.800,4 | 1.529,6 | |
| 2 | Tổng tài sản | 4.711,5 | 6.563,8 | |
| 3 | Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần) | 3,0 | 2,2 | |
| 4 | EBITDA | 199,9 | 400,1 | |



| STT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | Năm 2017 | Ghi chú |
|-----|------------------------------------|----------|----------|---------|
| 5 | EBITDA/Doanh thu thuần (%) | 11,1% | 26,2% | |
| 6 | Lợi nhuận sau thuế | 160,5 | 319,8 | |
| 7 | ROE (%) | 13,6% | 15,5% | |
| 8 | ROA (%) | 3,4% | 4,9% | |
| 9 | Khả năng thanh toán ngắn hạn (lần) | 0,98 | 1,47 | |
| 10 | Khả năng thanh toán nhanh (lần) | 0,12 | 0,31 | |

(*) EBITDA: Lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao.

Song song với quá trình mở rộng quy mô, hiệu quả hoạt động kinh doanh và đầu tư dự án của Công ty cũng được nâng cao, thể hiện qua chỉ tiêu EBITDA/Doanh thu thuần. Tỷ suất EBITDA/Doanh thu thuần tăng cao qua các năm phản ánh sự dịch chuyển cơ cấu hoạt động kinh doanh từ những lĩnh vực mang lại giá trị gia tăng thấp sang những lĩnh vực có giá trị gia tăng cao.

Đợt tăng vốn điều lệ lên 1.500 tỷ đồng đã giúp Công ty cải thiện khả năng thanh toán, nâng cao năng lực tài chính và hiệu quả trong hoạt động đầu tư, hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên do cơ cấu nguồn vốn, dòng tiền vẫn chưa đáp ứng được các mục tiêu đề ra.

2. Sự cần thiết phải tăng vốn.

Với lợi thế phát hành thành công gói trái phiếu doanh nghiệp có giá trị 500 tỷ đồng và tăng vốn điều lệ lên 1.500 tỷ đồng, giúp cải thiện đáng kể tình hình tài chính của Công ty.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đang triển khai thực hiện đầu tư một số dự án như: Dự án Tổ hợp TMDV và Căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza, Dự án Cồn Tân Lập - Nha Trang, Dự án BT Hà Đông, Dự án BT đường Tô Hữu kéo dài, Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại Phường Hàm Tiến, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và triển khai một số dự án trong thời gian tới với tổng giá trị đầu tư rất lớn.

Thị trường bất động sản đang phát triển hết sức mạnh mẽ, trước bối cảnh đó hoạt động mua bán, sáp nhập (M&A) các Dự án diễn ra cũng rất sôi động. Trong những năm qua, Công ty đã thực hiện thành công nhiều thương vụ M&A các Dự án và mang lại hiệu quả cao. Chính vì vậy, để không bỏ lỡ các cơ hội đầu tư, kinh doanh thì việc chủ động nguồn vốn là hết sức quan trọng trong giai đoạn này.



Theo kế hoạch dự kiến trong năm 2018, nhu cầu vốn cho việc đầu tư, phát triển các dự án khoảng **6.600** (Sáu nghìn, sáu trăm) tỷ đồng, trong đó nguồn vốn cho việc triển khai các dự án khoảng 5.000 (Năm nghìn) tỷ đồng và nguồn vốn cho hoạt M&A và đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn doanh thu, lợi nhuận trong ngắn hạn và trung hạn khoảng 1.600 tỷ (Một nghìn, sáu trăm) tỷ đồng.

Trước tình hình tài chính của Công ty hiện nay, để nâng cao năng lực tài chính đáp ứng yêu cầu đầu tư và hoạt động kinh doanh, thúc đẩy sự tăng trưởng ổn định, bền vững và phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty trong thời gian tới, việc tăng quy mô vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu là cần thiết.

3. Đề xuất phương án tăng vốn điều lệ.

| | |
|-----------------------------|---|
| Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát |
| Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| Mã cổ phiếu (dự kiến): | HPX |
| Mệnh giá: | 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu |
| Tổng số lượng dự kiến: | 100.000.000 (Một trăm triệu) cổ phần |
| Tổng giá trị theo mệnh giá | 1.000.000.000.000 (Một nghìn tỷ) đồng |
| Phương thức và đối tượng: | Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, chia cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần hoặc, phân phối cho các cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần hoặc chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư |
| Thời điểm chào bán dự kiến: | Sau khi Công ty niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán |
| Mục đích sử dụng vốn | (i) Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động mua bán sáp nhập; (ii) Đầu tư thực hiện một số dự án do công ty thực hiện; (iii) Tái cơ cấu nợ vay, cơ cấu lại nguồn vốn trung hạn và dài hạn của Công ty. |



4. Hiệu quả hoạt động dự kiến sau khi tăng vốn.

Cùng với việc tăng vốn, quy mô hoạt động đầu tư, quy mô hoạt động đầu tư của Công ty được mở rộng hơn trước trên cơ sở tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, có thể mạnh là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Quá trình mở rộng quy mô vốn đầu tư này làm tăng giá trị doanh nghiệp, tăng năng lực tài chính, củng cố và phát huy thương hiệu HẢI PHÁT.

Đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng đảm bảo cho Công ty có được cơ cấu nguồn vốn ổn định hơn. Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu giảm đáng kể, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tăng sau khi hoàn tất đợt chào bán tăng vốn điều lệ.

Nguồn vốn thu được từ đợt phát hành tăng vốn với phương án trình bày ở trên giúp Công ty đảm bảo và chủ động được nguồn vốn đầu tư cho các dự án mới và mở rộng, phát triển hoạt động SXKD của Công ty trong thời gian tới.

5. Đề xuất của Hội đồng quản trị.

Từ những nội dung đã trình bày trên đây, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ, cụ thể như sau:

- 5.1. Tăng vốn điều lệ từ 1.500 tỷ đồng lên 2.500 tỷ đồng theo mục 3 nêu trên.
- 5.2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty:
 - (i) Thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để thực hiện việc tăng vốn điều lệ;
 - (ii) Phê duyệt phương án phát hành tăng vốn chi tiết;
 - (iii) Căn cứ tình hình thực tế, tình hình thị trường để lựa chọn, quyết định thời điểm tăng vốn cụ thể, phương thức thực hiện việc tăng vốn, giá chào bán phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ;
 - (iv) Lựa chọn và quyết định chọn tổ chức tư vấn phát hành/Công ty chứng khoán tư vấn cho Công ty trong đợt phát hành tăng vốn điều lệ;
 - (v) Chủ động tìm kiếm và quyết định lựa chọn nhà đầu tư, đàm phán giá với nhà đầu tư..., các điều kiện trên cơ sở đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông;
 - (vi) Quyết định phương án xử lý số cổ phần không chào bán hết;
 - (vii) Bổ sung hoặc điều chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) và các cơ quan nhà nước khác có liên quan cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, và quyết định thực hiện những công việc mà Hội đồng quản trị thấy là cần thiết liên quan để thực hiện việc tăng vốn điều lệ;



- (viii) Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép gửi UBCKNN. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành (bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ theo yêu cầu UBCKNN và các cơ quan chức năng khác);
- (ix) Ban hành các Nghị quyết, các văn bản và hồ sơ với các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc tăng vốn điều lệ;
- (x) Thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty theo quy mô tăng vốn sau khi kết thúc đợt phát hành và báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong phiên họp gần nhất theo đúng quy định;
- (xi) Thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh tại Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội sau khi hoàn tất đợt phát hành tăng vốn điều lệ;
- (xii) Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, triển khai thực hiện phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành và báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong phiên họp gần nhất; Cân đối và chủ động điều chỉnh phương án sử dụng vốn huy động được từ đợt phát hành phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo các mục tiêu đề ra;
- (xiii) Thực hiện các thủ tục đăng ký niêm yết và lưu ký bổ sung toàn bộ số lượng cổ phiếu đã phát hành theo các quy định hiện hành (nếu tại thời điểm tăng vốn cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán);
- (xiv) Thực hiện các công việc khác liên quan đến việc tăng vốn cần phải sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với các quy định của pháp luật.

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

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, P. TCKT,
VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
(Đã ký)**

Đỗ Quý Hải

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và trình ĐHĐCĐ xem xét, biểu quyết thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ.