

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
Số 65 /TTr - HĐQT

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 06 năm 2020

**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 hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006, được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18/QĐ-HĐQT ngày 15/05/2020 về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020;
- Tình hình kinh doanh thực tế của Công ty,

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“Đại hội”) xem xét và biểu quyết thông qua Phương án tăng vốn điều lệ trong năm 2019 cụ thể như sau:

**1. Khái quát tình hình tài chính hiện tại (Báo cáo riêng)**

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
1	Doanh thu thuần	1.530	1.948	3.522	
2	Vốn chủ Sở hữu thực có, trong đó:	2.068	2.553	2.840	
-	Vốn góp chủ sở hữu	1.500	2.000	2.000	
-	Thặng dư vốn cổ phần	336	61	61	
-	Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
-	Lợi nhuận sau thuế chưa PP	232	492	779	
3	Tổng tài sản (tại 31/12)	6.564	7.611	7.039	
4	Lợi nhuận sau thuế	320	497	306	
5	Hệ số nợ/Vốn chủ Sở hữu	2,17	1,98	1,48	
6	Tỷ suất LNST/VCSH (ROE)	19,7%	21,5%	11,4%	
7	Tỷ suất LNST/TTS (ROA)	5,7%	7%	4,2%	
8	Khả năng thanh toán ngắn hạn (lần)	1,47	1,56	1,00	
9	Khả năng thanh toán nhanh (lần)	1,11	0,56	0,53	

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2019 của Công ty đạt gần 3.522 tỷ đồng, tăng 81% so với năm 2018. Đây được coi là kết quả đáng ghi nhận trong bối cảnh thị trường bất động sản nói riêng và tình hình kinh tế vĩ mô nói chung có nhiều biến động. Trong đó, doanh thu kinh doanh bất động sản chủ yếu đến từ các dự án lớn như: Roman Plaza (phần cao tầng, chiếm 48%), Khu Đô Thị mới Phú Lương (biệt thự - liền kề thấp tầng, chiếm 22%), The Vesta Phú Lãm (nhà ở xã hội, chiếm 15%), Thuận An Central Lake (căn hộ liền kề, chiếm 6%). Lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 450 tỷ đồng, qua đó góp phần làm Lợi nhuận sau thuế năm 2019 đạt 306 tỷ đồng.

Đợt tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng vào cuối năm 2018 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, sang năm 2019 việc huy động vốn từ các gói trái phiếu chỉ đạt 166 tỷ, thấp hơn nhiều so với kế hoạch. Do đó, việc cơ cấu nguồn vốn, dòng tiền có cho năm 2020 vẫn chưa đáp ứng được các mục tiêu đề ra, đặc biệt là nhu cầu mở rộng thị trường đầu tư của Công ty đến các tỉnh thành phố lớn khác ngoài Hà Nội và gấp rút triển khai các Dự án mới để khẳng định vị thế nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam của doanh nghiệp.

## 2. Sự cần thiết phải tăng vốn

Những tháng đầu năm 2020, dịch Covid-19 diễn biến phức tạp khiến ngành bất động sản bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, theo dự báo của các chuyên gia, nửa cuối năm 2020

khi dịch bệnh được kiểm soát tốt, nhiều khả năng đến quý 4/2020, bất động sản sẽ chứng kiến những đợt sóng mới. Nguồn cung vẫn khan hiếm vượt nguồn cầu thì giá sẽ tăng.

Trong giai đoạn này, Công ty có lợi thế là nguồn hàng tồn còn ít và vẫn bán đều cho đến hết năm. Các dự án mới được triển khai là yêu cầu tiên quyết cho các kế hoạch của cuối năm nay và các năm sau. Do vậy, Công ty đang gấp rút triển khai thực hiện, đầu tư một số dự án như: Dự án 1,4 ha Phú Yên; Dự án 1,1 ha Đông Hà - Quảng Trị; Dự án 5 ha Phú Hải – Phan Thiết; Dự án Mai Pha (Lạng Sơn), Dự án An Bình 1 và 2 (Cần Thơ)...

Thị trường bất động sản đang trong giai đoạn thanh lọc do ảnh hưởng của dịch Covid-19, trước bối cảnh đó hoạt động mua bán, sáp nhập (M&A) các dự án sẽ có nhiều cơ hội thuận lợi khi có các Dự án đang khát vốn. 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 trong năm 2020, tổng nhu cầu vốn của Công ty là 5.590 tỷ đồng, trong đó nhu cầu vốn cho các hoạt động cụ thể như sau:

TT	Nội dung các khoản chi	Số tiền (tỷ đồng)
1	Chi phí cho công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai các dự án	1.794
2	Chi hoạt động và cơ cấu các khoản vay	1.667
3	Chi phí công tác M&A và các hoạt động khác	2.129
	<b>Tổng cộng</b>	<b>5.590</b>

Việc tăng vốn điều lệ sẽ nâng cao năng lực tài chính Công ty, đồng thời cũng nâng cao hình ảnh của Công ty trước các đối tác, nhà cung cấp, tăng cường vị thế và năng lực cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh góp phần mang lại lợi nhuận cho Công ty và gia tăng giá trị cổ phiếu cho các cổ đông.

Do vậy 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

Lộ trình tăng vốn điều lệ sẽ được thực hiện qua 2 giai đoạn theo thứ tự cụ thể như sau:

### 3.1 Giai đoạn 1: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019.

1.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
2.	Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
3.	Tỷ lệ phát hành dự kiến	15%
4.	Nguồn vốn được sử dụng để phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Từ lợi nhuận sau thuế còn lại lũy kế đến năm 2019
5.	Đối tượng phát hành	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại Ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp
6.	Phương thức phát hành	Cổ phiếu được phát hành cho cổ đông hiện hữu theo Phương thức thực hiện quyền
7.	Quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được phép chuyển nhượng. Cổ phiếu phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận cổ phiếu từ đợt phát hành này. Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền.	
8.	Xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có)	Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị. Phần cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy
9.	Thời gian thực hiện dự kiến	Sau khi được UBCKNN chấp thuận và dự kiến trong năm 2020

#### Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Quyết định chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu; Quyết định Phương án sử dụng vốn thu được từ việc tăng vốn điều lệ, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
- Sửa đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh phương án phát hành khi thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) và các cơ quan Nhà nước khác có thẩm quyền cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, và quyết định những công việc mà Hội đồng quản trị thấy là cần thiết liên quan để thực hiện việc tăng vốn điều lệ;
- Lựa chọn và quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường;

- 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;
- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty theo quy mô tăng vốn sau khi kết thúc đợt phát hành;
- Thực hiện các thủ tục để 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;
- 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;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để thực hiện việc tăng vốn điều lệ;
- Quyết định bất kỳ vấn đề nào liên quan và thực hiện mọi thủ tục và các công việc khác cần thiết liên quan đến việc tăng vốn.

### **3.2 Giai đoạn 2: Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần nhằm mục đích tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ đô**

Hiện nay, Công ty đang sở hữu 15,5% vốn điều lệ của Tổng công ty công trình giao thông 5-CTCP (Cienco5) (đơn vị là nhà đầu tư/chủ đầu tư Dự án BT đường trục phía nam và các dự án đối ứng của Dự án BT). Mặt khác, Công ty hiện là cổ đông của Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ đô (tổ chức hiện đang sở hữu 78,68% vốn điều lệ của Cienco 5).

Để chi phối, quản lý được Dự án Dự án BT đường trục phía nam và các dự án đối ứng của dự án BT, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương:

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để hoán đổi cổ phiếu cho một số cổ đông/nhóm cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ đô nhằm tăng tỷ lệ sở hữu của Hải Phát tại Hải Phát Thủ đô từ mức hiện tại (13,76%) lên mức chi phối trong thời gian tới.

- Phương án chi tiết phát hành cổ phiếu để hoán đổi sẽ được Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tại phiên họp Đại hội cổ đông bất thường hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản tại thời điểm thích hợp do Hội đồng quản trị lựa chọn.

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

Cùng với việc tăng vốn, 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.

Sau các đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty dự kiến tăng lên trên 3 nghìn 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.

## **5. Nội dung Hội đồng quản trị trình:**

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 theo lộ trình và Phương án đề xuất tại mục 3 nêu trên. Trong trường hợp kết thúc năm tài chính 2020 mà chưa tổ chức được phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tiếp theo thì HĐQT tiếp tục được thực hiện phương án tăng vốn như nêu kể trên mà không cần phải trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trên đây là các nội dung liên quan đến Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

**Trân trọng cảm ơn./.**

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, 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 ĐHCĐ xem xét, biểu quyết thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.