

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG


(V/v: Thông qua tăng vốn điều lệ công ty)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Căn cứ yêu cầu vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.172.635.700.000 đồng lên mức tối đa 2.530.499.755.000 đồng, cụ thể như sau:

- Vốn điều lệ trước khi phát hành:	1.172.635.700.000 đồng.
- Số cổ phần trước khi phát hành:	117.263.570 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ:	58.000 cổ phần
- Số cổ phần lưu hành trước khi phát hành:	117.205.570 cổ phần
- Loại chứng khoán chào bán:	Cổ phần phổ thông.
- Số lượng cổ phần phát hành thêm:	135.786.405 cổ phần.
- Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần.
- Giá trị cổ phần phát hành thêm theo mệnh giá:	1.357.864.050.000 đồng.
- Số tiền thu được dự kiến từ đợt phát hành:	1.172.055.700.000 đồng
- Thời gian phát hành dự kiến:	Năm 2016
- Vốn điều lệ sau khi phát hành:	2.530.499.750.000 đồng.
- Số lượng cổ phần sau phát hành:	253.049.975 cổ phần.

(đính kèm Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ chi tiết). 

Kính trình Đại hội.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Ban TGD, Ban KS;
- Website Công ty;
- Lưu: VT, P.TC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LƯƠNG TRÍ THÌN

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH (DXG)

-----o0o-----

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH
TẶNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2016**

Thành phố Hồ Chí Minh

Tháng 02 - 2016



Căn cứ pháp lý cho việc phát hành cổ phiếu

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Luật Chứng khoán sửa đổi bổ sung số 62/2010/QH ngày 24/11/2010 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh;
- Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Phương án phát hành:

- Vốn điều lệ trước khi phát hành:	1.172.635.700.000 đồng.
- Số cổ phần trước khi phát hành:	117.263.570 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ:	58.000 cổ phần
- Số cổ phần lưu hành trước khi phát hành:	117.205.570 cổ phần
- Loại chứng khoán chào bán:	Cổ phần phổ thông.
- Số lượng cổ phần phát hành thêm:	135.786.405 cổ phần.
- Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần.
- Giá trị cổ phần phát hành thêm theo mệnh giá:	1.357.864.050.000 đồng.
- Số tiền thu được dự kiến từ đợt phát hành:	1.172.055.700.000 đồng.
- Thời gian phát hành dự kiến:	Năm 2016
- Vốn điều lệ sau khi phát hành:	2.530.499.750.000 đồng.
- Số lượng cổ phần sau phát hành:	253.049.975 cổ phần.

2. Phương thức chào bán:

2.1 Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua:

- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành tối đa theo tỷ lệ là: 117.205.570 cổ phần. Tại thời điểm lập phương án này: Số cổ phần đã phát hành của Công ty là 117.263.570 cổ phần và cổ phiếu quỹ của Công ty là 58.000 cổ phần. Số lượng cổ phần phát hành thêm cho cổ đông sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền của số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông. (cổ phiếu đang lưu hành = cổ phiếu đã phát hành – cổ phiếu quỹ).
- Tổng mệnh giá: 1.172.055.700.000 đồng.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng số tiền dự kiến thu được: 1.172.055.700.000 đồng

- Tỷ lệ thực hiện quyền **1 : 1** (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
- Đối tượng được nhận quyền mua cổ phiếu phát hành thêm: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định.
- Phương thức thực hiện: Cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ thực hiện theo phương thức thực hiện quyền, quyền mua cổ phiếu phát hành thêm không được phép chuyển nhượng.
- Số cổ phần còn lại do các cổ đông không thực hiện quyền mua sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định chào bán cho đối tượng khác (kể cả các cổ đông hiện hữu có nhu cầu đầu tư tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần) với mức giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.
- Trong trường hợp đối tượng khác không mua hết số cổ phần dôi ra (do việc không thực hiện quyền mua), thì vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phần thực tế phát hành được.

2.2 Phát hành cổ phiếu tặng vốn điều lệ để trả cổ tức:

- Loại cổ phần phát hành: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số tiền dự kiến thu được: 0 đồng
- Tỷ lệ thực hiện quyền **20 : 3** (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ tức và cứ 20 quyền nhận cổ tức sẽ được nhận 03 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành tối đa theo tỷ lệ là: 17.580.835 cổ phần. Tại thời điểm lập phương án này: Số cổ phần đã phát hành của Công ty là 117.263.570 cổ phần và cổ phiếu quỹ của Công ty là 58.000 cổ phần. Số lượng cổ phần phát hành để trả cổ tức cho cổ đông sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền của số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông. (cổ phiếu đang lưu hành = cổ phiếu đã phát hành – cổ phiếu quỹ).
- Đối tượng được chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông 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 cấp theo quy định.
- Phương thức thực hiện: Cổ đông được chia cổ tức bằng cổ phiếu sẽ thực hiện theo phương thức thực hiện quyền, quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được phép chuyển nhượng.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phần phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chia cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 310 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ được nhận thêm tương ứng là $(310 : 20) \times 3 = 46,5$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phần lẻ, số lượng cổ phần của cổ đông A được nhận sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 46 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,5 cổ phần hàng thập phân sẽ bị hủy.

- Nguồn vốn để trả cổ tức bằng cổ phiếu: được lấy từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2015 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.
- Giá trị chênh lệch dương giữa tổng số lợi nhuận dự kiến chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) so với tổng giá trị số cổ phiếu thực tế phân phối cho các cổ đông hiện hữu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) sẽ được giữ lại tại nguồn lợi nhuận chưa phân phối của Công ty.

2.3 Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cán bộ công nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP):

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông bị hạn chế chuyển nhượng theo quy chế ESOP
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: 02 (hai) năm
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng dự kiến phát hành: 1.000.000 cổ phần, chiếm 0,85% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Tại thời điểm lập phương án này, số cổ phiếu đã phát hành của Công ty là 117.263.570 cổ phần và cổ phiếu quỹ của Công ty là 58.000 cổ phần. Số cổ phần đang lưu hành của Công ty là 117.205.570 cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: 10.000.000.000 đồng.
- Tổng số tiền dự kiến thu được: 0 đồng
- Nguồn vốn tài trợ cho chương trình: số tiền 10.000.000.000 đồng được lấy từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2015 trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Phương thức phát hành: phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV
- Đối tượng phát hành: Chương trình ESOP áp dụng đối với Cán bộ công nhân viên đủ tiêu chuẩn do Ban điều hành ESOP quyết định.
- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thành lập ban điều hành ESOP, xây dựng quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP và kế hoạch phát hành cụ thể, quy định rõ các tiêu chuẩn và danh sách người lao động được tham gia chương trình ESOP, thời gian thực hiện cũng như các điều kiện ràng buộc về thời gian hạn chế chuyển nhượng, các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP, quyết định đối tượng được tham gia chương trình, quyết định, xử lý các vấn đề liên quan đến ESOP và điều chỉnh những thay đổi của Chương trình (nếu có) cho phù hợp với quy định của pháp luật.

2.4 Phương thức xác định giá chào bán và đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau phát hành

Phương thức xác định giá chào bán

Dựa trên cơ sở giá trị sổ sách, giá thị trường và đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành

- Giá trị sổ sách (tại thời điểm 31/12/2015, theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015):

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành}} \\ \text{mỗi cổ phần} &= \frac{1.771.359.162.636}{117.205.570} = 15.113 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

- Giá thị trường tại thời điểm phát hành:

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} P_{pl} &= \frac{P_t + Pr_1 * I_1 + Pr_2 * I_2 + Pr_3 * I_3}{1 + I_1 + I_2 + I_3} \\ &= \frac{18.000 + 10.000 * 100\% + 0 * 15\% + 0 * 0.8532\%}{1 + 100\% + 15\% + 0.8532\%} = 12.972 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Trong đó:

- Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- Pt: 18.000 đồng/cổ phần (Giá giá định ngày chốt danh sách để thực hiện quyền);
- Pr1: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu);
- Pr2: 0 đồng/cổ phần (Giá phát hành cổ phiếu để trả cổ tức);
- Pr3: 0 đồng/cổ phần (Giá phát hành cho người lao động);
- I1: 100% (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm đối với cổ đông hiện hữu).
- I2: 15% (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp trả cổ tức bằng cổ phiếu)
- I3: 0.8532% (Tỷ lệ tăng vốn đối với việc phát hành cổ phiếu cho người lao động trong công ty, tỷ lệ tăng vốn này được tính = 1.000.000 cổ phần phát hành thêm cho người lao động trong công ty/117.205.570 cổ phần đang lưu hành).

Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng thời, để khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty nên Hội đồng Quản trị DXG đã nhất trí giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là tối thiểu 10.000 đồng/cổ phần.

Đánh giá mức độ pha loãng EPS dự kiến

Công ty thực hiện việc phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 1.172.635.700.000 đồng lên 2.530.499.750.000 đồng. Trong trường hợp phát hành thành công thì số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty sẽ là 252.991.975 cổ phiếu. Sau khi lượng cổ phiếu mới phát hành chính thức được lưu hành, sẽ có sự pha loãng EPS, cụ thể như sau:

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế} - \text{cổ tức của cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ}}$$

- EPS dự kiến năm 2016 trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu:

$$\frac{506.000.000.000^{(1)} - 0}{117.205.570} = 4.317 \text{ đồng}$$

- EPS dự kiến năm 2016 khi 135.786.405 cổ phiếu được phân phối: Do thời điểm phát hành vào khoảng quý 2/2015, nên EPS dự kiến năm 2016 được tính theo số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm như sau:

$$\frac{506.000.000.000^{(1)} - 0}{184.598.772^{(2)}} = 2.741 \text{ đồng}$$

(1) Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2016 của Công ty.

(2) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2016.

Như vậy, so với không phát hành thêm cổ phiếu, thu nhập trên mỗi cổ phiếu DXG (tính trên số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2016) sau khi Công ty phát hành tăng vốn điều lệ giảm 1.576 đồng.

Do các dự án trong giai đoạn đầu triển khai nên chưa mang lại nguồn thu ngay làm tác động đến kết quả kinh doanh, tác động đến EPS năm 2016. Tuy nhiên, Công ty cần đầu tư để phát triển, nguồn thu sẽ tăng mạnh vào các năm sau, từ đó làm cải thiện EPS.

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

Công ty sẽ thực hiện sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành để bổ sung nguồn vốn thực hiện Dự án thành phần thuộc dự án KDC và Tái định cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2, Tp. HCM (Bao gồm cả nhận chuyển nhượng dự án).

1. Tổng số vốn dự kiến thu được từ đợt phát hành

Tổng số cổ phần Công ty phát hành có thu tiền lần này là 117.205.570 cổ phần, số vốn thu được dự kiến là 1.172.055.700.000 đồng, chi tiết như sau:

Stt	Đối tượng phát hành	Số lượng PH (cổ phần)	Giá PH (đồng/cp)	Vốn thu được dự kiến (đồng)
1	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	117.205.570	10.000	1.172.055.700.000

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Công ty sẽ sử dụng toàn bộ vốn thu được trong đợt chào bán dự kiến là 1.172.055.700.000 đồng để tài trợ cho Dự án thành phần thuộc dự án KDC và Tái định cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2, Tp. HCM (Bao gồm cả nhận chuyển nhượng dự án).

Dự kiến tổng vốn đầu tư cho Dự án thành phần thuộc dự án KDC và Tái định cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2, Tp. HCM là 5.241 tỷ đồng. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Dự án	Vay ngân hàng	Vốn thu được từ đợt PH	Khách hàng trả trước	Tổng cộng
Dự án thành phần thuộc dự án KDC và TĐC Nam Rạch Chiếc tại P.An Phú, Q.2, Tp. HCM	1.325.000.000	1.172.055.700	2.743.938.848	5.240.994.548

(Tổng nguồn vốn trên đã bao gồm cả lãi vay ngân hàng)

3. Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến và phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến:

Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến: 100%.

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:

- Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán số cổ phiếu còn lại;
- Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng.

III. THÔNG QUA VIỆC ỦY QUYỀN

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả vấn đề liên quan đến đợt phát hành, cụ thể:

- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác.
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc thực hiện phát hành.
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai Phương án chào bán đã được duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh, lựa chọn thời điểm phân phối cổ phiếu nhằm đảm bảo việc chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
- Thực hiện việc xử lý cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu từ bỏ quyền mua; thực hiện các biện pháp xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký phát hành; chủ động xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết cho dự án; chủ động điều chỉnh việc phân bổ, sử dụng nguồn vốn huy động được cho phù hợp với tình hình thực tế, lợi ích của Công ty và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh này (nếu có).
- Sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu.
- Thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh với Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh sau khi hoàn tất đợt phát hành.

- Các công việc khác có liên quan.

IV. THÔNG QUA VIỆC LƯU KÝ, NIÊM YẾT BỔ SUNG

Sau khi hoàn tất đợt phát hành, Đại hội đồng cổ đông thông qua và ủy quyền cho Hội đồng quản trị hoàn tất thủ tục đăng ký, lưu ký bổ sung toàn bộ số cổ phần phát hành thêm tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và đăng ký thay đổi niêm yết toàn bộ số cổ phiếu này tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh (HOSE).

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua, ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân nhắc và lựa chọn đơn vị Tư vấn, đơn vị Bảo lãnh phát hành (nếu xét thấy cần thiết), chủ động triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc phát hành cổ phần phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty nhằm đảm bảo quyền lợi của Cổ đông, lợi ích Công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LƯƠNG TRI THÌN

