

Số: 4.3./TTr-SZG

Đồng Nai, ngày 27 tháng 3 năm 2020

TỜ TRÌNH
Về việc thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu
tăng vốn điều lệ của Công ty

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Sonadezi Giang Điền;
- Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 và định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn tiếp theo,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty, cụ thể như sau:

I. Sự cần thiết của việc tăng vốn

1. Khái quát tình hình tài chính và SXKD 2019:

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
1	Tổng Nguồn Vốn	2.625.574.065.011
2	Nguồn vốn chủ sở hữu	587.914.289.230
-	Trong đó: Vốn góp chủ sở hữu	500.000.000.000
-	Quỹ đầu tư phát triển	14.643.069.398
-	Lợi nhuận chưa phân phối	73.271.219.832
3	Nợ phải trả	2.037.659.775.781
-	Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện	1.652.051.581.913
-	Nợ phải trả khác	385.608.193.868

Vốn chủ sở hữu tham gia các dự án cụ thể như sau:

(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Tên dự án	Tổng mức đầu tư dự án	% VCSH tham gia dự án	VCSH thực hiện dự án
1	Cao Ốc Sonadezi	344.000	20%	68.800
2	KDC An Bình mở rộng	58.000	15%	8.700
3	KCN Giang Điền	2.118.000	15%	317.700
4	KDC DV Giang Điền	1.355.000	15%	203.250
5	02 cụm nhà xưởng cho thuê (19 & 34 NX)	1.137.000	15%	170.550
Cộng		5.012.000		769.000

Vốn chủ sở hữu mà Sonadezi Giang Điền có thể tham gia vào các dự án kể trên là: 514,64 tỷ đồng < 769 tỷ đồng, Sonadezi Giang Điền hiện đang phải sử dụng nguồn thu trả trước của khách hàng và vốn vay các tổ chức tín dụng để tài trợ thực hiện dự án.

2. Nhu cầu tiền của Công ty:

(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Dự án	Nhu cầu vốn năm 2020	Kế hoạch giải ngân			
			Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
I	Tiền đầu tư dự án	1.167.780	131.000	145.805	102.965	787.910
1	KCN Giang Điền	441.340	8.450	5.075	7.035	420.780
-	Xây dựng hạ tầng KCN	38.340	8.450	5.075	7.035	17.780
-	Nộp tiền thuê đất 1 lần 71,04 ha (đã cân trừ tiền đền bù)	403.000				403.000
2	Dự án xây nhà xưởng cho thuê	218.090	70.800	89.130	39.330	18.830
3	Dự án KDC DV Giang Điền	508.350	51.850	51.600	56.600	348.300
-	Chi phí bồi thường các hộ dân	491.000	51.000	51.000	51.000	338.000
-	Xây dựng hạ tầng	17.350	850	600	5.600	10.300
II	Tiền để trả nợ gốc và lãi vay ngân hàng	130.849	29.969	31.695	34.717	34.468
	Tổng	1.298.629	160.969	177.500	137.682	822.378

3. Các nguồn thu dự kiến:

(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
1	Cho thuê lại đất KCN Giang Điền	210.206	52.400	55.523	46.520	55.763
2	Cho thuê và chuyển nhượng nhà xưởng	81.115	15.922	16.082	14.726	34.385
3	Cho thuê văn phòng	38.798	11.522	7.703	11.697	7.876
4	Cung cấp nước sạch	13.572	2.507	3.315	3.680	4.070
5	Vay tại các tổ chức tín dụng	169.418	47.390	54.096	32.586	35.346
	Tổng	513.109	129.741	136.719	109.209	137.440

Nguồn tiền hiện có: 278.000 triệu đồng

Nguồn tiền năm 2020 dự kiến của Công ty là: 791.109 triệu đồng

Sau khi cân đối tính toán nguồn tiền (bao gồm cả giải ngân vốn vay ngân hàng) thì nhu cầu tiền của Công ty trong năm 2020 còn cần khoảng 507,5 tỷ đồng.

4. Mục đích sử dụng vốn tăng thêm:

Với các yếu tố trình bày như trên, Hội đồng quản trị Công ty đề xuất tăng vốn điều lệ lên 700 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Số tiền thu được sau phát hành (dự kiến 200 tỷ đồng) sẽ ưu tiên giải ngân cho công tác thuê đất, xin cấp GCNQSDĐ 71,04 ha tại KCN Giang Điền để làm nguồn tài sản bảo đảm, tạo thuận lợi tiếp cận vốn vay, đồng thời nhanh chóng tiếp thị cho thuê đất tạo nguồn thu tiếp tục triển khai các dự án khác và trả tiền đền bù cho dự án KDC DV Giang Điền.

Đối với xây dựng mới nhà xưởng tại KCN Giang Điền và đầu tư hạ tầng ban đầu của KDC Dịch vụ Giang Điền, trên cơ sở cân đối nguồn vốn, tình hình thị trường và kết quả kinh doanh, Công ty sẽ tính toán giãn tiến độ đầu tư để giảm áp lực nguồn tiền, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.

II. Phương án tăng vốn bằng hình thức phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu:

1. Một số thông tin chính:

1	Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
2	Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần (Mười ngàn đồng/một cổ phần)
3	Số lượng cổ phần dự kiến phát hành	20.000.000 cổ phần (Hai mươi triệu cổ phần)
4	Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng)
5	Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành	700.000.000.000 đồng (Bảy trăm tỷ đồng)
6	Giá chào bán	10.000 đồng/cổ phần
7	Phương thức & đối tượng phát hành	Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua (mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 01 cổ phần được hưởng 01 quyền mua)
8	Tỷ lệ thực hiện quyền	1:0,4 (Mỗi quyền mua sẽ được mua thêm 0,4 cổ phần). Số cổ phần cổ đông được mua thêm sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
9	Thời điểm chào bán dự kiến	Thực hiện trong năm 2020
10	Xử lý cổ phần lẻ và cổ phần chưa phân phối hết	Số cổ phần không được cổ đông thực hiện quyền mua hết (nếu có) và số lượng cổ phần lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống đến hàng đơn vị sẽ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty xử lý việc phân phối.
11	Chuyển nhượng quyền mua	Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được phép chuyển nhượng 01 lần. Bên nhận chuyển nhượng không được phép chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.

2. Cơ sở đề xuất mức giá chào bán:

Căn cứ số liệu BCTC đã kiểm toán năm 2019 và dự kiến mức chi cổ tức năm 2019 là 10%:

- Vốn chủ sở hữu (tại thời điểm phát hành): 537.914.289.230 đồng.

- Số lượng CP đang lưu hành: 50.000.000 cổ phần.

$$\text{Giá trị sổ sách 01 cổ phần tại thời điểm phát hành:} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng CP đang lưu hành}} = 10.758 \text{ đồng/cổ phần.}$$

Theo tình hình hiện nay và dự báo tại thời điểm phát hành, dịch bệnh vẫn còn diễn biến phức tạp ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, đồng thời trên cơ sở cân nhắc đối tượng phát hành là cổ đông hiện hữu và để đảm bảo đợt phát hành thành công, HĐQT đề xuất giá chào bán bằng với mệnh giá là 10.000 đồng/ cổ phần.

3. Hiệu quả hoạt động dự kiến sau khi tăng vốn:

Sau khi được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 71,04 ha tại KCN Giang Điền, Công ty sẽ tập trung tiếp thị cho thuê, dự kiến sẽ thu tiền cho thuê đất và nhà xưởng tạo nguồn thu cho các năm như sau:

(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Dự án	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	KCN Giang Điền	201.529	209.445	200.414
2	Cho thuê và chuyển nhượng xưởng	161.515	179.133	197.046
3	Cao Ốc Sonadezi	44.000	44.000	44.000
4	KDC-DV Giang Điền	-	15.000	45.000
Cộng		407.042	454.186	493.729

Kết quả sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2021 – 2023 được ước tính theo bảng dưới đây (trên cơ sở phân bổ đều nguồn thu từ cho thuê đất và NX tại KCN Giang Điền):

(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
A	Doanh thu (các dự án và hoạt động chính)	323.489	350.733	383.119
1	Kinh doanh đất, HT KCN Giang Điền	117.477	111.778	115.168
2	Cho thuê văn phòng	40.000	40.000	40.000
3	Cho thuê và chuyển nhượng xưởng	146.830	168.855	185.741
4	Kinh doanh nước sạch	19.182	21.100	23.210
5	Bán nhà, CSHT KDC DV Giang Điền	-	9.000	19.000
B	Lợi nhuận trước thuế	92.691	100.570	109.118
C	Thuế TNDN	18.538	20.114	21.824
D	Lợi nhuận sau thuế	74.153	80.456	87.294
E	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	8,5%	9%	10%

4. Ủy quyền thực hiện:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc sau:

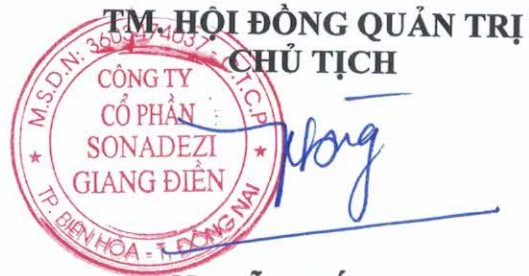
- Lựa chọn đơn vị tư vấn để xây dựng phương án phát hành trên cơ sở các nội dung cơ bản trình bày như trên;
- Quyết định thời điểm phát hành thích hợp và thực hiện các thủ tục cần thiết cho đợt phát hành theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Quyết định phương án xử lý số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết (nếu có).
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan sau khi hoàn thành việc tăng vốn, bao gồm thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi khoản mục về vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty theo quy định của pháp luật.

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

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2020;
- Lưu: VT, HĐQT.



Nguyễn Thế Phòng