

**TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2022**

*“V/v: Điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu”.*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn.
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn.
- Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group).
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2022.

Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 24/04/2022 đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu (CP) cho cổ đông hiện hữu trong năm 2022, theo đó DIC Group dự kiến phát hành 100 triệu CP với giá 30.000 đồng/CP để huy động tối đa khoảng 3.000 tỷ đồng phục vụ đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân. Tuy nhiên, căn cứ tình hình biến động giá thị trường của CP trong thời điểm hiện tại, để đảm bảo mục tiêu phát hành CP được thành công, Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình ĐHĐCĐ **phê duyệt điều chỉnh** Phương án chào bán CP cho cổ đông hiện hữu như sau.

1. Tên CP phát hành: CP Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
2. Loại CP: CP phổ thông.
3. Mệnh giá phát hành: 10.000 đồng/CP.
4. Số lượng CP đăng ký chào bán: **150.000.000 CP.**
5. Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu: 1.000 : 245,96.
6. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: Tối đa 1.500.000.000.000 đồng.
7. Phương thức phát hành: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
8. Giá chào bán: **20.000 đồng/CP.**
9. Tổng giá trị vốn huy động dự kiến (chưa trừ chi phí phát hành): Tối đa 3.000.000.000.000 đồng.
10. Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích sử dụng vốn để thực hiện dự án tối thiểu: 70% tổng số CP dự kiến chào bán để thực hiện dự án.
11. Phương án xử lý CP lẻ: Số CP phát hành được làm tròn đến hàng đơn vị, phần CP lẻ (thập phân phát sinh nếu có) sẽ được hủy bỏ.
12. Phương án xử lý CP không đặt mua hết (nếu có):  
ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyền phân phối số CP mà cổ đông hiện hữu không mua hết cho cổ đông DIC Group hoặc người khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông





hiện hữu và số CP này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Việc phân phối CP chưa bán hết phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và Điều 195 Luật doanh nghiệp. Các tiêu chí lựa chọn danh sách nhà đầu tư được phân bổ CP không đặt mua hết được nêu cụ thể tại Phương án phát hành CP cho cổ đông hiện hữu đính kèm theo Tờ trình này.

13. Đối tượng chào bán: Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua CP chào bán cho cổ đông hiện hữu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam lập.
14. Thời điểm thực hiện: Dự kiến Quý IV/2022 – Quý I/2023. Thời gian thực hiện cụ thể giao cho HĐQT quyết định trên cơ sở phù hợp với Giấy phép/chấp thuận của Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền và phù hợp với điều kiện thị trường.
15. Mục đích phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân.
16. CP phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM theo đúng quy định của pháp luật.
17. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT:
  - Lựa chọn thời điểm phát hành cụ thể và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc hoàn tất phương án phát hành, xin phép chào bán và triển khai thực hiện theo đúng quy định của Điều lệ DIC Group và pháp luật hiện hành, đảm bảo lợi ích của cổ đông;
  - Thông qua phương án phát hành chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của DIC Group (nếu có);
  - Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết khi triển khai phương án phát hành, bao gồm sửa đổi, bổ sung kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh và kế hoạch phát triển chung của toàn Tổng Công ty;
  - Giao và ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án phát hành và phân phối CP đảm bảo việc phát hành CP đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
  - Xử lý số CP còn lại chưa phân phối hết (bao gồm quyết định danh sách đối tượng được phân phối tiếp, quyết định giá chào bán và các nội dung liên quan), quyết định kết thúc đợt chào bán. Xây dựng phương án xử lý trong trường hợp chào bán không đủ số tiền như dự kiến;
  - Phê duyệt các hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán;
  - Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành. Hoàn tất các thủ tục cần thiết để tăng vốn điều lệ của DIC Group;
  - Lập hồ sơ, thực hiện các thủ tục và công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán và đăng ký niêm yết bổ sung cho số lượng CP phát hành thêm theo phương án nêu trên;





- Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc chào bán;
- Tùy vào từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền/ giao cho Tổng Giám đốc thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.
- Cân đối và sử dụng nguồn vốn thực tế thu được từ phát hành theo đúng mục đích tại phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua (theo ủy quyền), phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của DIC Group. Trong trường hợp có điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, phải công bố nghị quyết của HĐQT về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn trong thời hạn quy định, đồng thời báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.

(Chi tiết theo Phương án phát hành CP cho cổ đông hiện hữu - đính kèm).

18. Phương án phát hành CP cho cổ đông hiện hữu theo Tờ trình số: 04./TTr-DIC Group –HĐQT ngày 14./09/2022 được thay thế cho Phương án phát hành CP cho cổ đông hiện hữu đã được ĐHĐCĐ thường niên đã thông qua ngày 22/04/2022.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Ban TGD;
- Lưu VP, ĐTTC&IR.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thiện Tuấn



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng  
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHÔI SẮC TƯƠNG LAI



**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG  
HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

*(Đính kèm Tờ trình số 04/TTr- DIC Group -HĐQT ngày 14./09/2022 của HĐQT).*

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 ("Luật doanh nghiệp").
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 ("Luật chứng khoán").
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ v/v quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group).

Căn cứ chiến lược phát triển, tình hình hoạt động kinh doanh – đầu tư, nhu cầu đầu tư năm 2022 và giai đoạn 2022-2025 của DIC Group, tình hình thị trường chứng khoán thực tế trong giai đoạn hiện nay, Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu (CP) cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ DIC Group như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

- Việc tăng vốn điều lệ giúp DIC Group gia tăng năng lực tài chính, mở ra nhiều cơ hội phát triển trong hoạt động kinh doanh, khẳng định sự phát triển bền vững của Tổng Công ty, từ đó tạo niềm tin của các cổ đông, thiết lập sự tin tưởng với các đối tác.
- Tạo vốn đối ứng với nguồn vốn vay và huy động khác khi thực hiện đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân – một trong những dự án đầu tư trọng điểm của DIC Group giai đoạn 2022-2025.

**II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA DIC GROUP**

**Bảng cân đối kế toán:**

*Đơn vị tính: đồng.*

Khoản mục	31/12/2020	31/12/2021	30/06/2022
Tài sản ngắn hạn	7.299.152.349.851	11.214.616.631.891	12.131.266.027.251
Tài sản dài hạn	4.527.010.691.862	5.632.288.008.979	3.897.932.927.232
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>11.826.163.041.713</b>	<b>16.846.904.640.870</b>	<b>16.029.198.954.483</b>
Tổng nợ phải trả	7.036.033.811.342	9.175.421.701.435	8.283.193.345.790
Nợ ngắn hạn	5.986.660.581.699	4.670.430.680.530	3.672.207.097.103
Nợ dài hạn	1.049.373.229.643	4.504.991.020.905	4.610.986.248.687
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>4.790.129.230.371</b>	<b>7.671.482.939.435</b>	<b>7.746.005.608.693</b>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	57.585.629.424	207.233.015.560	216.797.971.143
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>11.826.163.041.713</b>	<b>16.846.904.640.870</b>	<b>16.029.198.954.483</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán, BCTC Quý 2/2022 hợp nhất (chưa soát xét)*





**Kết quả hoạt động kinh doanh:**

Đơn vị tính: đồng.

Khoản mục	2020	2021	6 tháng đầu năm 2022
Doanh thu thuần	2.487.174.015.553	2.568.688.844.439	1.094.297.859.271
Giá vốn hàng bán	1.846.705.794.144	1.729.198.714.955	679.928.320.096
Lợi nhuận gộp	640.468.221.409	839.490.129.484	414.369.539.175
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	721.896.130.432	989.941.272.786	142.636.368.086
LNST của cổ đông không kiểm soát	10.658.224.669	3.786.992.001	(189.986.866)
<b>LNST của Công ty mẹ</b>	<b>711.237.905.763</b>	<b>986.154.280.785</b>	<b>142.826.354.952</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán, BCTC Quý 2/2022 hợp nhất (chưa soát xét)

**Một số chỉ số tài chính quan trọng:**

RATIOS:	31/12/2020	31/12/2021	30/06/2022
Tỷ số thanh toán hiện hành	1,22	2,40	3,30
Tỷ số thanh toán nhanh	0,49	1,58	1,84
Tỷ số thanh toán bằng tiền mặt	0,07	0,21	0,34
Tỷ số đòn bẩy tài chính (D/E)	1,47	1,19	1,06
Biên lãi gộp	26%	32%	37%
ROE	16%	16%	1,8%
ROA	7%	7%	0,9%
Thu nhập trên mỗi CP (EPS)	2.233	2.419	285
Giá trị sổ sách (Book Value)	15.062	14.932	12.346

**III. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN**

- Tổ chức phát hành: **Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên CP: CP Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- Loại chứng khoán phát hành: CP phổ thông.
- Mệnh giá CP: 10.000 đồng/ CP.
- Mã chứng khoán: DIG.
- Sàn niêm yết: HOSE.
- Tổng số lượng CP đang lưu hành: 609.851.995 CP.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 6.098.519.950.000 đồng
- Số lượng CP dự kiến phát hành: 150.000.000 CP.
- Tổng giá trị CP dự kiến phát hành theo mệnh giá: Tối đa 1.500.000.000.000 đồng.
- Số lượng CP dự kiến sau phát hành: 759.851.995 CP.
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 7.598.519.950.000 đồng
- Giá chào bán dự kiến: 20.000 đồng/ CP.
- Tổng giá trị vốn huy động dự kiến (chưa trừ chi phí phát hành): Tối đa 3.000.000.000.000 đồng.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán:
  - + Giá trị sổ sách mỗi CP của Công ty tại ngày 31/12/2021: 14.932 đồng/ CP (theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021);
  - + Giá trị sổ sách mỗi CP của Công ty tại ngày 30/06/2022: 12.346 đồng/ CP (theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2022 chưa soát xét, tính trên số lượng CP đang lưu hành tại ngày 02/08/2022);



**Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng**  
**Development Investment Construction J.S.C**  
 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHÔI SẮC TƯƠNG LAI





- + Giá đóng cửa bình quân 30 phiên của CP DIG (từ ngày 29/06/2022 đến ngày 09/08/2022): 34.904 đồng/ CP (trong đó, giá đóng cửa từ ngày 20/7/2022 trở về trước đã được điều chỉnh cho sự kiện phát hành CP trả cổ tức và phát hành CP tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu).

Giá tham chiếu CP vào ngày giao dịch không hưởng quyền mua CP sẽ bị pha loãng theo nguyên tắc trình bày ở **mục 21**.

Căn cứ nhu cầu vốn của DIC Group và bảo vệ lợi ích của cổ đông cũng như đảm bảo sự thành công của đợt chào bán, DIC Group đề xuất mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là **20.000 đồng/CP**.

16. Đối tượng phát hành: Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua CP chào bán cho cổ đông hiện hữu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam lập.
17. Phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
18. Tỷ lệ số CP phát hành trên tổng số CP đang lưu hành (lấy đến 3 số thập phân): **24,596%**.
19. Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu: **1.000 : 245,96**.
20. Phương thức thực hiện và phương án xử lý CP lẻ: Số CP phát hành được làm tròn đến hàng đơn vị, phần CP lẻ (thập phân phát sinh nếu có) sẽ được hủy bỏ.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 1.000 CP tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền. Với tỷ lệ thực hiện quyền 1.000:245,96, số lượng CP cổ đông A được quyền mua thêm trong đợt chào bán này là: 245,96 CP. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị thì số lượng CP mà cổ đông A được quyền mua là 245 CP. Phần CP lẻ: 0,96 CP được hủy bỏ.*

21. Chuyển nhượng quyền mua CP: Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua CP của mình cho người khác theo thỏa thuận của hai bên. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua CP không được chuyển nhượng cho người thứ ba. Trong trường hợp tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư mua quyền mua sau khi thực hiện mua CP dẫn đến việc sở hữu tổng số CP có quyền biểu quyết vượt quá tỷ lệ phải chào mua công khai theo quy định thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch CP theo quy định liên quan.
22. Phương án xử lý CP không đặt mua hết (nếu có):

HĐQT được quyền phân phối số CP mà cổ đông hiện hữu không mua hết cho cổ đông DIC Group hoặc người khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu và số CP này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Việc phân phối CP chưa bán hết phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và Điều 195 Luật doanh nghiệp.

**ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư và số lượng CP không đặt mua hết được phân bổ cho từng nhà đầu tư trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau:**

- + Cán bộ nhân viên của DIC Group;
- + Hoặc tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông DIC Group).



0010  
TỔN  
NG TY  
TƯ P  
XÂY  
TÀU



- + Có tỷ lệ sở hữu CP của nhà đầu tư nước ngoài tại DIC Group phù hợp với quy định của pháp luật.
- 23. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng CP phát hành thêm:
  - + CP phát hành cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
  - + Số lượng CP còn lại cổ đông không mua hết khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- 24. Mức độ pha loãng CP dự kiến sau phát hành:

Trong đợt chào bán CP cho cổ đông hiện hữu đợt này sẽ xuất hiện rủi ro pha loãng, gồm:

- + Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi CP (EPS).
- + Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi CP.
- + Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.
- + Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không thực hiện quyền mua CP mới phát hành thêm.

❖ **Về pha loãng EPS và giá trị sổ sách:**

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu của DIC Group sẽ có ảnh hưởng đến chỉ tiêu EPS cũng như giá trị sổ sách của DIC Group, cụ thể như sau:

+ **Thu nhập ròng trên mỗi CP (EPS):**

Khi phát hành thêm CP, EPS của Công ty có thể sẽ bị suy giảm do lợi nhuận sau thuế phải chia cho một số lượng CP lớn hơn sau khi phát hành cũng như tốc độ tăng trưởng lợi nhuận có thể không theo kịp với tốc độ tăng lên của vốn điều lệ.

Công thức tính:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành)}}{\text{Số lượng bình quân gia quyền của số CP phổ thông đang lưu hành trong năm}}$$

+ **Giá trị sổ sách trên mỗi CP (BVPS):**

Sau khi kết thúc đợt chào bán, nếu tỷ lệ tăng của vốn chủ sở hữu (so với trước khi chào bán) thấp hơn tỷ lệ tăng số lượng cổ phần đang lưu hành (so với trước khi chào bán) thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của DIC Group sẽ bị giảm đi.

Công thức tính:

$$\text{BV} = \frac{\text{Tổng giá trị vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số CP đang lưu hành}}$$

- Tại thời điểm 31/12/2021, giá trị sổ sách theo BCTC hợp nhất 2021 là **14.932 đồng/CP**.
- Tại thời điểm 30/06/2022, giá trị sổ sách theo BCTC hợp nhất Quý 2/2022 (chưa soát xét) là **12.346 đồng/CP** (tính trên số lượng CP đang lưu hành tại ngày 02/08/2022).





- Tại thời điểm hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của DIC Group sẽ giảm tương ứng với tỷ lệ tăng lên của Vốn chủ sở hữu so với tỷ lệ tăng số lượng CP sau đợt phát hành.

❖ **Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:**

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt phát hành này.

❖ **Về giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua CP phát hành thêm:**

Sự điều chỉnh kỹ thuật về giá tham chiếu vào ngày giao dịch không hưởng quyền được xác định theo công thức sau (nếu giá chào bán thấp hơn giá đóng cửa của ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền):

$$P_{TC} = \frac{PR_{t-1} + (I \times P_r)}{1 + I}$$

Trong đó,

- $P_{TC}$ : Giá tham chiếu của CP tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua CP trong đợt chào bán
- $PR_{t-1}$ : Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- $I$ : Tỷ lệ vốn tăng thêm theo phương án phát hành
- $P_r$ : Giá CP chào bán dự kiến

Ví dụ: Giả sử giá đóng cửa của CP vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 40.000 đồng/ CP ( $PR_{t-1}$ ). Giả sử tỷ lệ tăng vốn cho cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành lần này là 24,596% (tỷ lệ phát hành là 1.000:245,96) với giá 20.000 đồng/ CP. Như vậy, giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua CP mới phát hành thêm:

$$\begin{aligned} P_{TC} &= \frac{40.000 + 24,596\% \times 20.000}{1 + 24,596\%} \\ &= 36.052 \text{ đồng/CP} \end{aligned}$$

**Lưu ý:** Giá CP của DIC Group có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để hưởng quyền mua CP phát hành thêm, ví dụ nêu trên chỉ minh họa cho việc điều chỉnh giá tham chiếu khi chào bán CP.

Mức độ pha loãng CP dự kiến sau chào bán sẽ được trình bày tại Bản cáo bạch chào bán CP của DIC Group.

25. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 3.000.000.000.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) sẽ được sử dụng để đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân.

**ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ tình hình thực tế của DIC Group tại thời điểm triển khai phương án phát hành để lập kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chi tiết đảm bảo phù hợp với tiến độ thực hiện dự án và kế hoạch phát triển chung của toàn Tổng Công ty.**

- Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích sử dụng vốn để thực hiện dự án tối thiểu: 70% tổng số CP dự kiến chào bán để thực hiện dự án.
- Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án trong trường hợp chào bán chỉ đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: DIC





Group sẽ cân nhắc và sử dụng riêng lẻ một cách tuần tự hoặc đồng thời các giải pháp như sau:

- Sử dụng vốn tự có của Công ty;
  - Bổ sung từ vốn vay ngân hàng;
  - Tìm kiếm nhà đầu tư tham gia góp vốn vào dự án;
  - Phát hành trái phiếu;
  - Các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- Trong trường hợp tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án của đợt phát hành không đạt tối thiểu 70% tổng số lượng CP dự kiến chào bán để thực hiện các dự án (sau khi HĐQT đã thực hiện phân phối CP không đăng ký mua hết), thì đợt chào bán CP cho cổ đông hiện hữu sẽ bị hủy bỏ theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 28 Luật chứng khoán.
26. Thời điểm thực hiện: Dự kiến Quý IV năm 2022 – Quý I năm 2023.
- Thời gian thực hiện cụ thể giao cho HĐQT quyết định trên cơ sở phù hợp với Giấy phép/ chấp thuận của Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền và phù hợp với điều kiện thị trường.

#### **IV. ĐĂNG KÝ BỔ SUNG VÀ NIÊM YẾT BỔ SUNG CP PHÁT HÀNH THÊM**

Thông qua việc DIC Group đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đối với toàn bộ số lượng CP thực tế phát hành được sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định của pháp luật.

#### **V. TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ SAU KHI KẾT THÚC ĐỢT CHÀO BÁN**

Thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và điều chỉnh vốn điều lệ trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của DIC Group tương ứng với tổng giá trị CP (theo mệnh giá) thực tế chào bán được sau khi kết thúc đợt chào bán CP.

#### **VI. ỦY QUYỀN CHO HĐQT:**

- Lựa chọn thời điểm phát hành cụ thể và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc hoàn tất phương án phát hành, xin phép chào bán và triển khai thực hiện theo đúng quy định của Điều lệ DIC Group và pháp luật hiện hành, đảm bảo lợi ích của cổ đông;
- Thông qua phương án phát hành chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ của DIC Group (nếu có);
- Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết khi triển khai phương án phát hành, bao gồm sửa đổi, bổ sung kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh và kế hoạch phát triển chung của toàn Tổng Công ty;
- Giao và ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành CP đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Xử lý số CP còn lại chưa phân phối hết (bao gồm quyết định danh sách đối tượng được phân phối tiếp, quyết định giá chào bán và các nội dung liên quan), quyết định kết thúc đợt chào bán. Xây dựng phương án xử lý trong trường hợp chào bán không đủ số tiền như dự kiến;
- Phê duyệt các hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán;





- Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành. Hoàn tất các thủ tục cần thiết để tăng vốn điều lệ của DIC Group;
- Lập hồ sơ, thực hiện các thủ tục và công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán và đăng ký niêm yết bổ sung cho số lượng CP phát hành thêm theo phương án nêu trên;
- Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc chào bán;
- Tùy vào từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền/ giao cho Tổng Giám đốc thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.
- Cân đối và sử dụng nguồn vốn thực tế thu được từ phát hành theo đúng mục đích tại phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua (theo ủy quyền), phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của DIC Group. Trong trường hợp có điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, phải công bố nghị quyết của HĐQT về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn trong thời hạn quy định, đồng thời báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Ban TGD;
- Lưu VP, ĐTTC&IR.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



*Nguyễn Thiện Tuấn*



**Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng**  
**Development Investment Construction J.S.C**  
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHÔI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn