TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...07../TTr-DIC Group–HĐQT	*Vũng Tàu, ngày 18 tháng 04 năm 2025*

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

"V/v: Thông qua các phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2025 của Tập đoàn DIC".

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn.
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn.
- Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 v/v sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính.
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn.
- Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC).
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2025 của Tập đoàn DIC.

Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua các phương án phát hành cổ phiếu (CP), gồm: (i) Phát hành CP trả cổ tức năm 2024 và (ii) Phương án chào bán thêm CP ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, với nội dung chính như sau:

A. TÓM TẮT KẾ HOẠCH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2025

1. Thông tin CP trước phát hành:

- 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.
- Vốn điều lệ hiện tại: 6.098.519.950.000 đồng.
- Số lượng CP đã phát hành: 609.851.995 CP.
- Số lượng CP quỹ: 0 CP.
- Số lượng CP đang lưu hành: 609.851.995 CP.
- Số lượng CP trước thời điểm phát hành: 609.851.995 CP.

2. Tổng số lượng CP dự kiến phát hành: 186.591.119 CP.

- Phát hành CP để trả cổ tức năm 2024: 36.591.119 CP.
- Chào bán thêm CP cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua: 150.000.000 CP.

3. Thông tin CP dự kiến sau phát hành:

- Số lượng CP quỹ: 0 CP.
- Số lượng CP lưu hành sau phát hành dự kiến: 796.443.114 CP.
- Vốn điều lệ sau phát hành dự kiến: 7.964.431.140.000 đồng.

B. CÁC PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CP TRÌNH ĐHĐCĐ THÔNG QUA:

I. Phương án phát hành CP để trả cổ tức năm 2024

1. Số lượng CP dự kiến phát hành: 36.591.119 CP.
2. Loại CP: CP phổ thông.
3. Tổng giá trị CP phát hành (tính theo mệnh giá): 365.911.190.000 đồng.
4. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền nhận cổ tức.
5. Phương thức thực hiện: Cổ đông được chia cổ tức bằng CP sẽ thực hiện theo phương thức thực hiện quyền, các quyền này không được phép chuyển nhượng.
6. Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến là 100:6 (cổ đông sở hữu 01 CP tương ứng với 01 quyền, 100 quyền được nhận 6 CP mới).
7. Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý CP lẻ: theo Phương án chi tiết đính kèm.
8. Nguồn vốn phát hành: từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2024 trên Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán.

9. Thời gian phát hành dự kiến: Dự kiến trong năm 2025, thời gian cụ thể giao cho HĐQT quyết định sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận phát hành.
10. Trình tự thực hiện đợt phát hành so với các đợt chào bán/phát hành khác đã được ĐHĐCĐ thông qua: Ưu tiên thực hiện trước các đợt phát hành, chào bán cổ phiếu khác. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyền điều chỉnh thứ tự so với các đợt phát hành khác cho phù hợp thực tế nếu cần thiết.
11. Đăng ký và niêm yết bổ sung: CP phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung với VSDC và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM theo đúng quy định của pháp luật.
12. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT: theo Phương án chi tiết đính kèm.

Đính kèm: Phương án phát hành CP để trả cổ tức năm 2024.

II. Phương án chào bán thêm CP ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

1. Số lượng CP dự kiến chào bán: Tối đa 150.000.000 CP.
2. Loại CP: CP phổ thông.
3. Tổng giá trị CP dự kiến chào bán theo mệnh giá: Tối đa 1.500.000.000.000 đồng.
4. Tổng giá trị vốn huy động dự kiến: Tối đa 1.800.000.000.000 đồng.
5. Giá chào bán: 12.000 đồng/CP.
6. 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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập.
7. Phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.

- Tỷ lệ số CP chào bán trên tổng số CP đang lưu hành tại thời điểm lập phương án phát hành: 24,596%. [1]
- Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu dự kiến (theo số lượng CP đang lưu hành tại ngày lập Phương án): 1.000:245,96. [1]

8. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình số lượng CP thực tế đang lưu hành tại thời điểm phát hành để xác định tỷ lệ thực hiện quyền.
9. Nguyên tắc làm tròn: theo Phương án chi tiết đính kèm.
10. Phương án xử lý CP còn lại chưa phân phối hết (nếu có): theo Phương án chi tiết đính kèm.

[1] *HĐQT đang đồng thời trình ĐHĐCĐ Phương án phát hành CP trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 6%, thứ tự ưu tiên thực hiện trước các đợt phát hành khác. Theo đó tỷ lệ CP dự kiến chào bán trên tổng số CP đang lưu hành và tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu sẽ thay đổi phụ thuộc vào số lượng CP đang lưu hành tại thời điểm thực hiện.*

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng CP chào bán thêm: theo Phương án chi tiết đính kèm.

12. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: theo Phương án chi tiết đính kèm.

13. Thời điểm thực hiện: Quý III-IV/2025.

14. Trình tự thực hiện đợt phát hành so với các đợt chào bán/phát hành khác đã được ĐHĐCĐ thông qua: Thực hiện sau đợt phát hành CP cổ tức 2024. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyền điều chỉnh thứ tự so với các đợt phát hành khác cho phù hợp thực tế nếu cần thiết.

15. CP phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) theo đúng quy định của pháp luật.

16. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT: theo Phương án chi tiết đính kèm.

Đính kèm: Phương án chào bán thêm CP ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

III. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN CÁC ĐỢT CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH CP

Các phương án chào bán/phát hành CP dự kiến được thực hiện theo trình tự sau:

1. Thứ nhất: Thực hiện đợt phát hành CP để trả cổ tức năm 2024.
2. Thứ hai: Phát hành CP ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

ĐHĐCĐ giao cho HĐQT triển khai thực hiện các phương án chào bán/phát hành CP theo trình tự dự kiến như trên và được quyền quyết định thay đổi trình tự các đợt phát hành trong trường hợp cần thiết.

IV. TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ SAU KHI KẾT THÚC ĐỢT CHÀO BÁN, PHÁT HÀNH CP

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 Tập đoàn DIC tương ứng với tổng giá trị CP (theo mệnh giá) thực tế phát hành nêu trên sau khi kết thúc các đợt phát hành CP.

V. ỦY QUYỀN CHO HĐQT:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến các đợt phát hành CP, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

1. Quyết định thời điểm triển khai các phương án phát hành CP; Quyết định trình tự thực hiện các đợt phát hành; thông qua hồ sơ đăng ký phát hành CP nộp cho UBCKNN; triển khai thực hiện các phương án phát hành sau khi được UBCKNN chấp thuận.

2. Thông qua các phương án phát hành CP chi tiết, bao gồm bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành và/hoặc điều chỉnh phương án phát hành 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 Tập đoàn DIC (nếu có).
3. Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết khi triển khai các phương án phát hành CP, bao gồm sửa đổi, bổ sung phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh thứ tự thanh toán, 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 Tập đoàn DIC; xây dựng phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không đủ số tiền như dự kiến.
4. Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành CP đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
5. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc triển khai thực hiện các phương án phát hành CP, đăng ký chào bán và hoàn tất đợt phát hành theo đúng quy định.
6. Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông phục vụ công tác phát hành.
7. Đối với phương án chào bán thêm CP cho cổ đông hiện hữu: Ủy quyền cho HĐQT quyết định xử lý số lượng 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.
8. Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn DIC liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc các đợt phát hành CP.
9. 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 các phương án phát hành.
10. Cân đối và sử dụng nguồn vốn thực tế thu được từ phát hành CP 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 Tập đoàn DIC. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được sau khi kết thúc đợt chào bán CP cho cổ đông hiện hữu theo quy định của pháp luật trong trường hợp cần thiết và báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất việc thay đổi phương án sử dụng vốn.
11. Phê duyệt các hồ sơ, tài liệu và quyết định tất cả các vấn đề khác có liên quan đến đợt chào bán CP cho cổ đông hiện hữu.

12. Tùy vào từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền/ giao cho Phó Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- HĐQT;
- Ban điều hành;
- Ban Tài chính; Kế toán; PTDA;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Nguyễn Hùng Cường

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 04 năm 2025

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRẢ CỔ TỨC NĂM 2024

(Đính kèm Tờ trình ĐHĐCĐ số 07/TTr-DIC Group–HĐQT ngày 18/04/2025 của HĐQT).

I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tổ chức phát hành: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC).
2. Tên cổ phiếu (CP): CP Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
3. Loại chứng khoán phát hành: CP phổ thông.
4. Mệnh giá CP: 10.000 đồng/ CP.
5. Mã chứng khoán: DIG.
6. Sàn niêm yết: HOSE.
7. Tổng số lượng CP đã phát hành: 609.851.995 CP.
8. Số lượng CP quỹ: 0 CP.
9. Tổng số lượng CP đang lưu hành: 609.851.995 CP.
10. Vốn điều lệ trước khi phát hành: 6.098.519.950.000 đồng.

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CP ĐỂ TRẢ CỔ TỨC NĂM 2024

1. Số lượng CP dự kiến phát hành để trả cổ tức năm 2024: 36.591.119 CP.
2. Loại CP: CP phổ thông.
3. Tổng giá trị CP phát hành (tính theo mệnh giá): 365.911.190.000 đồng.
4. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền nhận cổ tức bằng CP.
5. Phương thức thực hiện: Cổ đông được chia cổ tức bằng CP sẽ thực hiện theo phương thức thực hiện quyền, các quyền này không được phép chuyển nhượng.
6. Tỷ lệ thực hiện quyền là 100:6 (cổ đông sở hữu 01 CP tương ứng với 01 quyền, 100 quyền được nhận 6 CP mới).
7. Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý CP lẻ: Để đảm bảo số lượng CP phát hành không vượt quá số lượng dự kiến phát hành, số lượng CP cổ đông được

nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số CP lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống khi phân phối cho cổ đông hiện hữu sẽ được huỷ bỏ.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 110 CP tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền. Với tỷ lệ thực hiện quyền 100:6 thì số lượng cổ tức bằng CP cổ đông A được chia là: 6,6 CP. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị thì số lượng cổ tức bằng CP mà cổ đông A được nhận là 6 CP. Phần CP lẻ: 0,6 CP được hủy bỏ.

8. Nguồn vốn phát hành: Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2024 trên Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán.

9. Các rủi ro pha loãng

a. Rủi ro pha loãng giá tham chiếu CP tại ngày giao dịch không hưởng quyền

CP của Tập đoàn DIC đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán **DIG,** theo đó tại ngày giao dịch CP không hưởng quyền, giá tham chiếu của CP sẽ bị điều chỉnh theo tỷ lệ CP DIG được phát hành trả cổ tức năm 2024.

Cách tính giá điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền như sau:

$$P_{TC} = \frac{PR_{t-1}}{1 + I}$$

Trong đó:

+ P_{TC}: Giá tham chiếu của CP tại ngày giao dịch không hưởng quyền
+ PR_{t-1}: Giá đóng cửa của CP tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền
+ I: Tỷ lệ phát hành trả cổ tức năm 2024.

Ví dụ:

Các giả định như sau:

+ *Tập đoàn DIC thực hiện chốt danh sách cổ đông để phát hành trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu.*
+ *Giá đóng cửa của CP vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 20.000 đồng/CP.*
+ *Tỷ lệ phát hành trả cổ tức năm 2024: 6%*

Vậy, giá tham chiếu của CP tại ngày giao dịch không hưởng quyền là:

$$Ptc = \frac{20.000}{1+6\%} = 18.687 \text{ đồng/Cổ phiếu}$$

Lưu ý: Giá CP của Tập đoàn DIC có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, ví dụ nêu trên chỉ nhằm mục

đích chứng minh sự thay đổi về giá CP khi phát hành trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu.

b. Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi CP (EPS) và giá trị sổ sách trên mỗi CP

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

❖ Thu nhập trên mỗi CP:

Công thức tính EPS:

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

Sau khi phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm đó thì EPS sau khi phát hành sẽ suy giảm đi so với EPS trước khi phát hành.

❖ Giá trị sổ sách trên mỗi CP (BVPS)

Công thức tính BVPS:

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

Tại thời điểm 31/12/2024, giá trị sổ sách CP theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 là 12.783 đồng/CP. Tại thời điểm hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi CP sẽ giảm tương ứng với tỷ lệ tăng số lượng CP sau đợt phát hành.

Tùy vào tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành., hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC, kết quả phát hành thực tế… mà các rủi ro từ việc pha loãng CP như nêu trên có thể xảy ra ở các mức độ khác nhau và tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của nhà đầu tư sở hữu CP.

10. Thời gian phát hành dự kiến: Dự kiến trong năm 2025, thời gian cụ thể giao cho HĐQT quyết định sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận phát hành.

11. Đăng ký và niêm yết bổ sung: CP phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung với VSDC và niêm yết bổ sung tại HOSE theo đúng quy định của pháp luật.

12. Trình tự thực hiện đợt phát hành so với các đợt chào bán/phát hành khác đã được ĐHĐCĐ thông qua: Ưu tiên thực hiện trước các đợt phát hành, chào bán

CP khác. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyền điều chỉnh thứ tự so với các đợt phát hành khác cho phù hợp thực tế nếu cần thiết.

13. 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 Tập đoàn DIC tương ứng với tổng giá trị CP (theo mệnh giá) thực tế phát hành thành công sau khi kết thúc các đợt phát hành CP.

III. ỦY QUYỀN CHO HĐQT:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành CP để trả cổ tức năm 2024 bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

1. Quyết định thời điểm triển khai phương án phát hành CP để trả cổ tức năm 2024, Quyết định trình tự, thực hiện với các đợt chào bán/phát hành khác (đã được ĐHĐCĐ thông qua); thông qua hồ sơ đăng ký phát hành CP nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước; triển khai thực hiện phương án phát hành sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
2. Thông qua phương án phát hành CP chi tiết, bao gồm bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành và/hoặc điều chỉnh phương án phát hành 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 Tập đoàn DIC (nếu có).
3. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc triển khai thực hiện phương án phát hành CP, đăng ký phát hành và hoàn tất đợt phát hành theo đúng quy định.
4. Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông phục vụ công tác phát hành.
5. Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn DIC liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành CP.
6. 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 sau khi kết thúc đợt phát hành.
7. Phê duyệt các hồ sơ và các tài liệu khác có liên quan đến các đợt phát hành CP; quyết định các vấn đề khác có liên quan đến các đợt phát hành CP.
8. Tùy vào từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền/giao cho Phó Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- HĐQT;
- Ban TGĐ;
- Ban Tài chính; Kế toán;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

Nguyễn Hùng Cường

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 04 năm 2025

PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

(Đính kèm Tờ trình ĐHĐCĐ số 07 /TTr-DIC Group–HĐQT ngày 18 / 04 /2025 của HĐQT).

I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tổ chức phát hành: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC).
2. Tên cổ phiếu (CP): CP Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
3. Loại chứng khoán phát hành: CP phổ thông.
4. Mệnh giá CP: 10.000 đồng/ CP.
5. Mã chứng khoán: DIG.
6. Sàn niêm yết: HOSE.
7. Tổng số lượng CP đã phát hành: 609.851.995 CP.
8. Số lượng CP quỹ: 0 CP.
9. Tổng số lượng CP đang lưu hành: 609.851.995 CP.
10. Vốn điều lệ trước khi phát hành: 6.098.519.950.000 đồng.

II. CHI TIẾT PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CP RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1. Số lượng CP dự kiến chào bán: 150.000.000 CP.
2. Loại CP: CP phổ thông.
3. Tổng giá trị CP dự kiến chào bán theo mệnh giá: 1.500.000.000.000 đồng.
4. Tổng giá trị vốn huy động dự kiến: 1.800.000.000.000 đồng.
5. Giá chào bán: 12.000 đồng/CP.
6. 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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập.
7. Phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
8. Tỷ lệ số CP chào bán trên tổng số CP đang lưu hành tại thời điểm lập phương án phát hành: 24,596%. [1]

[1] *HĐQT đang đồng thời trình ĐHĐCĐ Phương án phát hành CP trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 6%, thứ tự ưu tiên thực hiện trước các đợt phát hành khác. Theo đó tỷ lệ CP dự kiến chào bán trên tổng số CP đang lưu hành và Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu sẽ thay đổi phụ thuộc vào số lượng CP đang lưu hành tại thời điểm thực hiện.*

9. Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu dự kiến (theo số lượng CP đang lưu hành tại ngày lập Phương án): 1.000:245,96. [1]

   ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình số lượng CP thực tế đang lưu hành tại thời điểm phát hành để xác định tỷ lệ thực hiện quyền.

10. Nguyên tắc làm tròn: Số CP chào bán được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

    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 thì 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.

11. Chuyển nhượng quyền mua CP: Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua CP của mình cho người khác (một hoặc nhiều người) theo thỏa thuận. 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.

12. Phương án xử lý CP còn lại chưa phân phối hết (nếu có):

    Số CP còn lại chưa phân phối hết gồm:

- Số CP lẻ phát sinh khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị khi tính toán CP được quyền mua của cổ đông hiện hữu.
- Số CP còn lại do cổ đông hiện hữu không đặt mua hết (không đăng ký mua, không nộp tiền mua CP,…).
- Số CP chênh lệch phát sinh giữa số lượng CP chào bán (150.000.000 CP) và số lượng CP thực tế phát hành theo tỷ lệ thực hiện quyền mua.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyền phân phối số CP còn lại chưa phân phối hết này cho nhà đầu tư 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 thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Việc phân phối số CP còn lại chưa phân phối hết phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 – Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và Điều 195 – Luật doanh nghiệp 2020.

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

- Cán bộ nhân viên của Tập đoàn DIC.
- Hoặc tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông Tập đoàn DIC).
- Có tỷ lệ sở hữu CP của nhà đầu tư nước ngoài tại Tập đoàn DIC phù hợp với quy định của pháp luật.

13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng CP chào bán thêm:

- CP chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
- Số lượng CP còn lại chưa phân phối hết khi chào bán cho nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

14. Các rủi ro pha loãng

a. Rủi ro pha loãng giá tham chiếu CP tại ngày giao dịch không hưởng quyền

CP của Tập đoàn DIC đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán **DIG,** theo đó tại ngày giao dịch CP không hưởng quyền, nếu giá chào bán thấp hơn giá đóng cửa của ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền thì giá tham chiếu của CP sẽ bị điều chỉnh theo tỷ lệ CP DIG được phát hành thêm.

Cách tính giá điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền như sau:

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

Trong đó:

+ P_{TC}: Giá tham chiếu của CP tại ngày giao dịch không hưởng quyền.
+ PR_{t-1}: Giá đóng cửa của CP tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền.
+ P_r: Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.
+ I: Tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu.

<u>Ví dụ:</u>

Các giả định như sau:

+ *Tập đoàn DIC thực hiện chốt danh sách cổ đông để phát hành thêm CP ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.*
+ *Giá đóng cửa của CP vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 20.000 đồng/CP.*
+ *Tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu là: 24,596% và giá phát hành là 12.000 đồng/ CP.*

Vậy, giá tham chiếu của CP tại ngày giao dịch không hưởng quyền là:

$$Ptc = \frac{20.000 + (24,596\% \times 12.000)}{1 + 24,596\%} = 18.420 \text{ đồng/Cổ phiếu}$$

<u>Lưu ý:</u> Giá CP của Tập đoàn DIC có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, ví dụ nêu trên chỉ nhằm mục đích chứng minh sự thay đổi về giá CP khi CP bị pha loãng do phát hành thêm.

b. Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi CP (EPS) và giá trị sổ sách trên mỗi CP

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

❖ Thu nhập trên mỗi CP:

Công thức tính EPS:

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

Sau khi chào bán, nếu tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm đó thì EPS sau khi chào bán sẽ suy giảm đi so với EPS trước khi chào bán.

❖ Giá trị sổ sách trên mỗi CP (BVPS)

Công thức tính BVPS:

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

Tại thời điểm 31/12/2024, giá trị sổ sách CP theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán là 12.783 đồng/CP. Tại thời điểm hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi CP sẽ giảm tương ứng với tỷ lệ tăng số lượng CP sau đợt chào bán.

Tùy vào tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành, hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC, kết quả phát hành thực tế… mà các rủi ro từ việc pha loãng CP như nêu trên có thể xảy ra ở các mức độ khác nhau và tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của nhà đầu tư sở hữu CP.

c. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm đi so với thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua CP trong trường hợp cổ đông từ chối quyền mua (một phần hoặc toàn bộ) hoặc chuyển nhượng quyền mua CP cho người khác.

Tùy vào tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chào bán, hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC, kết quả chào bán thực tế… mà các rủi ro từ việc pha loãng CP như nêu trên có thể xảy ra ở các mức độ khác nhau và tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của nhà đầu tư sở hữu CP.

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

– Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến tối đa là 1.800.000.000.000 đồng, dự kiến sẽ được sử dụng như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến phân bổ (đồng)	Dự kiến thời gian sử dụng vốn
1	Thanh toán mua lại trái phiếu DIG12301 của Tập đoàn DIC	600.000.000.000	Quý IV/2025-Quý I/2026
2	Bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai	600.000.000.000	Theo tiến độ thực hiện dự án (dự kiến

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến phân bổ (đồng)	Dự kiến thời gian sử dụng vốn
	đoạn 3 (Khối C4) tại địa chỉ: 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu		Quý IV/2025 – 2026)
3	Bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại địa chỉ: Phường 4, Thành phố Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang	600.000.000.000	Theo tiến độ thực hiện dự án (Dự kiến Quý IV/2025 – 2026)
Tổng cộng		**1.800.000.000.000**	

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

- Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án: Tập đoàn DIC 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.

16. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài: 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.
17. Thời điểm thực hiện: Dự kiến: Quý III-IV/2025. 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.
18. Trình tự thực hiện đợt phát hành so với các đợt chào bán/phát hành khác đã được ĐHĐCĐ thông qua: dự kiến thực hiện sau đợt phát hành CP trả cổ tức 2024 (trong trường hợp được ĐHĐCĐ thông qua). ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyền điều chỉnh trình tự phát hành này cho phù hợp thực tế nếu cần thiết.
19. CP phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại VSDC và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.
20. 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 Tập đoàn DIC tương ứng với tổng giá trị CP (theo mệnh giá) thực tế chào bán thành công sau khi kết thúc các đợt chào bán CP.

III. ỦY QUYỀN CHO HĐQT:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán thêm CP ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

1. Quyết định thời điểm triển khai phương án chào bán thêm CP ra công chúng cho cổ đông hiện hữu; thông qua hồ sơ đăng ký chào bán CP nộp cho UBCKNN; triển khai thực hiện chào bán CP sau khi được UBCKNN cấp phép.
2. Thông qua phương án phát hành CP chi tiết, bao gồm bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành và/hoặc điều chỉnh phương án phát hành 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 Tập đoàn DIC (nếu có).
3. Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán, bao gồm sửa đổi, bổ sung phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh thứ tự thanh toán, 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 Tập đoàn DIC; xây dựng phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không đủ số tiền như dự kiến.
4. Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành CP đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
5. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc triển khai thực hiện phương án chào bán CP, đăng ký chào bán và hoàn tất đợt chào bán theo đúng quy định.
6. Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông phục vụ công tác chào bán.
7. Ủy quyền cho HĐQT quyết định xử lý số lượng 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.
8. Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn DIC liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt chào bán CP.
9. 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 sau khi kết thúc đợt chào bán CP.
10. Cân đối và sử dụng nguồn vốn thực tế thu được từ đợt chào bán CP theo đúng mục đích tại phương án chào bán 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 Tập đoàn DIC. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được sau khi kết thúc đợt chào bán CP theo quy định của pháp luật trong trường hợp cần thiết và báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất việc thay đổi phương án sử dụng vốn.

11. Phê duyệt các hồ sơ, tài liệu và quyết định tất cả các vấn đề khác có liên quan đến đợt chào bán CP cho cổ đông hiện hữu.

12. Tùy vào từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền/ giao cho Phó Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- HĐQT;
- Ban điều hành;
- Ban Tài chính; Kế toán; PTDA;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Nguyễn Hùng Cường