

Số: 11/TTr/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 23 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: “Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ban hành ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (“Công ty”);
- Căn cứ nhu cầu sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Căn cứ theo nhu cầu về vốn thực tế, HĐQT đã tiến hành nghiên cứu và xây dựng “Phương án Chào bán cổ phiếu riêng lẻ” để trình ĐHĐCĐ trong kỳ họp thường niên năm 2025. HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua “Phương án Chào bán cổ phiếu riêng lẻ”, cụ thể như sau:

I. Phương án chào bán

1. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt
2. Mã chứng khoán : DLR
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phiếu
4. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành : 4.500.000 cổ phiếu

Trong đó:

+ Số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành: 4.500.000 cổ phiếu;

+ Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

6. Vốn điều lệ trước khi chào bán : 45.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ đồng)
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa : 35.000.000 cổ phiếu
8. Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa : 350.000.000.000 đồng
theo mệnh giá
(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng)



9. Mức tăng vốn điều lệ dự kiến : 350.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng)
10. Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi hoàn thành chào bán riêng lẻ : 39.500.000 cổ phiếu
11. Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành chào bán riêng lẻ : 395.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Ba trăm chín mươi lăm tỷ đồng)
12. Phương thức chào bán : Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
13. Giá chào bán : Giá chào bán được xác định là 10.000 đồng/cổ phiếu.
14. Đối tượng chào bán : Các cá nhân và/hoặc tổ chức là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.
15. Tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán : Nhà đầu tư phải đáp ứng tiêu chí là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Điều 11 Luật Chứng khoán.
ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiết, điều chỉnh tiêu chí cho phù hợp với tình hình thực tế.
16. Số lượng nhà đầu tư dự kiến chào bán : Dự kiến chào bán cho dưới 100 Nhà đầu tư là Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
17. Danh sách và Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho từng Nhà đầu tư : Tùy thuộc vào năng lực tài chính và sự cam kết của các nhà đầu tư trên cơ sở thỏa thuận và các nội dung hợp tác của các bên.
ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách, số lượng nhà đầu tư được tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ; quyết định số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư.
18. Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết (nếu có) : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT trị ra quyết định chào bán số lượng cổ phiếu không phân phối hết cho các đối tượng khác theo các điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho các Nhà đầu tư tại phương án này sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua và tuân thủ theo các quy định của pháp luật.
19. Điều kiện chuyển nhượng : Số lượng cổ phiếu chào bán bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc pháp luật có quy định khác.

20. Thời gian dự kiến phát hành

: Dự kiến trong năm 2025.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm cụ thể cho phù hợp với tình hình thực tế. Công ty sẽ công bố thời gian chào bán cụ thể sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản chấp thuận hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.

21. Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

22. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán và thời gian gia hạn (nếu có) mà Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn sử dụng nguồn vốn khác như vay ngân hàng, cá nhân, và/hoặc các giải pháp khác đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của nội bộ Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

23. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu:

Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ có thể gây ra rủi ro pha loãng như: (i) pha loãng giá cổ phiếu; (ii) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần; (iii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu; (iv) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, cụ thể như sau:

(i) *Pha loãng giá cổ phiếu*

Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ không ảnh hưởng kỹ thuật đến giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường. Đồng thời, việc cổ phiếu phát hành riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng ít nhất 01 năm kể từ thời điểm hoàn tất chào bán nên áp lực từ nguồn cung ra thị trường thấp, do đó ít gây ảnh hưởng đến giá cổ phiếu lưu hành.

(ii) *Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS)*

Lợi nhuận ròng trên một cổ phiếu được tính bằng công thức:

$$\text{EPS điều chỉnh} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập ròng trên một cổ phiếu sẽ bị thay đổi theo hướng giảm xuống do số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên trong khi tăng trưởng lợi nhuận sẽ có độ trễ nhất định.

(iii) *Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách*

Giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu sau khi pha loãng} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Tài sản vô hình}}{\text{Tổng số cổ phiếu sau khi chào bán}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể giảm trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm chào bán.

Tuy nhiên, EPS và giá trị sổ sách trên một cổ phần điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời. Bởi với nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thì hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đạt được những hiệu quả nhất định, tạo đà tăng trưởng đáng kể trong những năm tiếp theo.

(iv) *Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết*

Việc phát hành thêm cổ phiếu cho các đối tượng không phải là cổ đông hiện hữu cũng làm giảm tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ phát hành thêm.

II. Mục đích và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu dự kiến là 350.000.000.000 đồng (*Bảng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng chẵn*) dự kiến sẽ dùng để phục vụ hoạt động thực hiện Dự án Khu dân cư đổi An Tôn, phường 5, Thành phố Đà Lạt, Lâm Đồng.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định và có thể linh hoạt điều chỉnh chi tiết phương án sử dụng vốn, hạng mục sử dụng chi tiết và thời gian giải ngân.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị được thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% trên tổng số tiền huy động được.

III. Niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung

Toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm sẽ được Công ty thực hiện lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung theo quy định.

IV. Ủy quyền

Ngoài các nội dung được ủy quyền riêng biệt nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, bao gồm nhưng không giới hạn:

- a) Thực hiện các công việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ:
 - Xây dựng phương án chào bán cổ phiếu chi tiết để trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
 - Chủ động lập và giải trình hồ sơ đăng ký chào bán chứng khoán riêng lẻ gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai việc chào bán sau khi có chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
 - Xây dựng, điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết cho phù hợp với tình hình thực tế từng thời kỳ của doanh nghiệp.
 - Xây dựng phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
 - Xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo các quy định của pháp luật hiện hành;
 - Triển khai các thủ tục cần thiết để lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phần phát hành tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở giao dịch chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật.
 - Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh Phương án phát hành hoặc thay đổi phương án này theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.
- b) Thực hiện việc sửa đổi các điều khoản 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 chào bán cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt chào bán.
- c) Thực hiện các thủ tục thay đổi giấy phép của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt chào bán với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- d) Toàn quyền thực hiện các công việc khác có liên quan mà HĐQT thấy cần thiết để hoàn tất

việc phát hành theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua nêu trên;

e) HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT để thực hiện một hoặc một số công việc được ủy quyền nêu trên.

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

Nơi nhận:

- Các TV.HĐQT, BKS;
- Đăng Website của DLR;
- Lưu: Hồ sơ Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



ĐINH THANH TÂM

