

Số: 10.../NQ/HĐQT-DLR

Xuân Hương - Đà Lạt, ngày 17. tháng 11 năm 2025

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

***V/v: Triển khai tăng vốn điều lệ thông qua chào bán cổ phiếu riêng lẻ
theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025***

-----o0o-----

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật 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 số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt số 02/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 14/11/2025 kèm Tờ trình số 21/TTr/HĐQT-DLR ngày 04 /11/2025;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 08/BB-HĐQT-DLR ngày 17/11/2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua và triển khai thực hiện Phương án chi tiết chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án chào bán đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt số 02/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 14/11/2025.

Nội dung Phương án chi tiết được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này.

Điều 2: Thông qua danh sách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ và số lượng cổ phiếu dự kiến phân phối cho từng Nhà đầu tư.



Danh sách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phiếu và số lượng cổ phiếu dự kiến phân phối cho từng nhà đầu tư được nêu tại Phụ lục 02 đính kèm Nghị quyết này.

Điều 3: Thông qua nội dung và cam kết thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký, lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) đối với toàn bộ cổ phiếu được chào bán thành công sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty.

Căn cứ số liệu quản lý thông tin nhà đầu tư nước ngoài tại ngày 07/05/2025 được công bố trên website VSDC, tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty là 4,71%. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại DLR là 49% (Theo Bản Cáo Bạch của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ngày 18/03/2010)

Căn cứ theo danh sách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phiếu tại Phụ lục 02 đính kèm Nghị quyết này, không có Nhà đầu tư nào là Nhà đầu tư nước ngoài. Hội đồng quản trị cam kết chỉ thực hiện phân phối cổ phiếu cho Nhà đầu tư trong nước.

Do đó, việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ không dẫn đến việc tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty. Vì vậy, Công ty cam kết và đảm bảo đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật.

Điều 5: Giao/ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện các công việc cần thiết, ký phê duyệt các hồ sơ/văn bản/tài liệu (cùng các sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)) liên quan đến hồ sơ chào bán cổ phiếu để triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết số 02/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 14/11/2025 của ĐHĐCĐ Công ty và Nghị quyết này, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

1. Triển khai lập hồ sơ, thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký chào bán với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và tổ chức triển khai thực hiện sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có chấp thuận bằng văn bản và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
2. Thay mặt HĐQT quyết định, chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh liên quan đến việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
3. Báo cáo kết quả đợt chào bán và công bố thông tin với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật;

4. Cập nhật, bổ sung Điều lệ Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ, số cổ phần mới theo kết quả thực tế của việc chào bán đã báo cáo và được cơ quan quản lý có thẩm quyền xác nhận/chấp nhận;
5. Triển khai thực hiện các hồ sơ cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định;
6. Thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh, thay đổi vốn điều lệ theo kết quả của đợt chào bán nêu trên với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
7. Tổng hợp, báo cáo HĐQT kết quả triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ sau khi kết thúc đợt chào bán và hoàn thành các thủ tục theo thẩm quyền;

Điều 6: Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng, Ban, cá nhân liên quan của Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Các TV HĐQT;
- Các TV BKS;
- Lưu VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐINH THANH TÂM





PHỤ LỤC 01.
PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 10 /NQ/HĐQT-DLR ngày 17/11/2025. của Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt)

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 hiện đang lưu hành	:	4.500.000 cổ phiếu
6.	Số lượng cổ phiếu quỹ	:	0 cổ phiếu
7.	Vốn điều lệ trước khi chào bán	:	45.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ đồng chẵn).
8.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa	:	3.200.000 cổ phiếu
9.	Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa theo mệnh giá	:	32.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ đồng.)
10.	Mức tăng vốn điều lệ dự kiến	:	32.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ đồng.)
11.	Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi hoàn thành chào bán riêng lẻ	:	7.700.000 cổ phiếu
12.	Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành chào bán riêng lẻ	:	77.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi bảy tỷ đồng)
13.	Hình thức chào bán	:	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
14.	Giá chào bán	:	10.000 đồng/cổ phiếu.
15.	Đối tượng chào bán	:	Các cá nhân và/hoặc tổ chức trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.



16.	Tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán	:	Nhà đầu tư trong nước phải đáp ứng tiêu chí là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Điều 11 Luật Chứng khoán, là nhà đầu tư có năng lực tài chính hoặc có trình độ chuyên môn về chứng khoán, bao gồm: (1) Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước; (2) Có tiềm lực tài chính; (3) Đáp ứng quy định hiện hành về nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định pháp luật.
17.	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. Danh sách nhà đầu tư được nêu trong Phụ lục 02 đính kèm Nghị quyết số/NQ/HĐQT-DLR ngày/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
18.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho từng Nhà đầu tư	:	Dựa trên 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, số lượng cổ phiếu được phân phối cho từng nhà đầu tư được nêu trong Phụ lục 02 đính kèm Nghị quyết số/NQ/HĐQT-DLR ngày/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
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 thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật
20.	Thời gian dự kiến phát hành	:	Dự kiến trong Quý IV năm 2025, sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ. ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời gian phát hành phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo lợi ích tối đa cho cổ đông và Công ty
21.	Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	:	Toàn bộ số cổ phiếu trong đợt chào bán này được phân phối cho nhà đầu tư trong nước. Số lượng cổ phiếu phát hành hoặc phân phối lại (nếu có) cho nhà đầu tư nước ngoài trong đợt phát hành riêng lẻ này là 0 cổ phần (Chiếm 0% vốn điều lệ Công ty), đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

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 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, HĐQT sẽ chủ động 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. Mục đích và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để cơ cấu lại các khoản nợ của Công ty và bổ sung vốn lưu động, cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (VND)
I	CƠ CẤU CÁC KHOẢN NỢ	31.946.912.893
1	Thanh toán nợ gốc, lãi vay và các nghĩa vụ liên quan cho Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản ANC	25.643.990.182
2	Thanh toán gốc và lãi vay cho Công ty CP Asia Gateway Capital	5.159.589.041
3	Thanh toán nợ gốc, lãi vay và các nghĩa vụ liên quan cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Lâm Đồng	1.143.333.670
II	BỔ SUNG VỐN LƯU ĐỘNG	53.087.107
1	Thanh toán lương cho người lao động	53.087.107

Trong trường hợp do thời gian thực hiện việc chào bán kéo dài dẫn đến nguồn tiền thu được từ việc chào bán không kịp giải ngân/ sử dụng cho các mục đích nêu trên và Công ty đã tạm thu xếp nguồn tài chính khác để thanh toán, thì số tiền thu được từ việc chào bán sau đó sẽ được dùng để thanh toán lại cho việc thu xếp nguồn tài chính mà Công ty đã thực hiện nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hoạt động liên tục cho Công ty.

Trường hợp số vốn huy động từ đợt chào bán không đạt được 100% số vốn như dự kiến, số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán sẽ được phân bổ theo tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán nêu trên.

Phần thiếu hụt cho mục đích thực hiện dự án sẽ được Công ty bù đắp từ nguồn vốn vay ngân hàng, hoặc/và thu xếp từ nguồn tài chính khác



PHỤ LỤC 02.

DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP ĐƯỢC THAM GIA MUA CỔ PHIẾU

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 10 /NQ/HĐQT-DLR ngày 17 /11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (Dalat Realco))

Căn cứ quy định của pháp luật về Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tại Điều 11 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Danh sách người sở hữu chứng khoán của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (Dalat Realco) tại ngày 20/10/2025 được cấp bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC), tại thời điểm VSDC chốt danh sách, các cá nhân/tổ chức tham gia mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ/DLR ngày 14/11/2025 đều là cổ đông của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (Dalat Realco).

Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (Dalat Realco) thông qua **Danh Sách Nhà Đầu Tư Chứng Khoán Chuyên Nghiệp Được Tham Gia Mua Cổ Phiếu**, chi tiết như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Đối tượng		Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán	Số lượng cổ phiếu dự kiến được phân phối (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán (%)
			Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư nước ngoài/Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ/Nhà đầu tư trong nước			
1	Lê Văn Hoàng	046071004875	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	220.000	120.000	4.42%
2	Lê Đình Chí Linh	0600790000271	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	220.000	155.000	4.87%
3	Nguyễn Hữu Quốc	048076019437	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	208.288	175.000	4.98%
4	Nguyễn Kim Cúc	068300009618	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	221.000	150.000	4.82%

5	Nguyễn Thành Được	060093012088	Nhà đầu tư chuyên nghịệp	Nhà đầu tư trong nước	215.000	165.000	4.94%
6	Nguyễn Thị Thùy Trang	060193017345	Nhà đầu tư chuyên nghịệp	Nhà đầu tư trong nước	222.836	160.000	4.97%
7	Nguyễn Thụy Anh Kha	049301011127	Nhà đầu tư chuyên nghịệp	Nhà đầu tư trong nước	221.000	160.000	4.95%
8	Trần Thị Thu Hương	060181010441	Nhà đầu tư chuyên nghịệp	Nhà đầu tư trong nước	224.000	156.000	4.94%
9	Trần Văn Vinh	079059009236	Nhà đầu tư chuyên nghịệp	Nhà đầu tư trong nước	217.600	163.000	4.94%
10	Đinh Thanh Tâm	079079005789	Nhà đầu tư chuyên nghịệp	Nhà đầu tư trong nước	1.102.500	784.000	24.50%
11	Đinh Thị Thu Vân	066195003766	Nhà đầu tư chuyên nghịệp	Nhà đầu tư trong nước	330.700	884.000	15.78%
12	Đào Thanh Hiếu	045095005328	Nhà đầu tư chuyên nghịệp	Nhà đầu tư trong nước	222.000	128.000	4.55%