Phụ lục số 23

MẪU BÁO CÁO KẾT QUẢ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ, ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI KÈM CHỨNG QUYỀN RIÊNG LẺ

(Kèm theo Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 140/BC-DLR

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

I. Giới thiệu về Tổ chức phát hành

1. Tên Tổ chức phát hành *(đầy đủ)*: CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (Công ty)
2. Tên viết tắt: DALAT REALCO
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 25 Trần Phú, Phường Xuân Hương – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
4. Số điện thoại: 02633 822 243 Số fax: 02633 821 433 Website: dalatreal.com.vn
5. Vốn điều lệ: 45.000.000.000 đồng.
6. Mã cổ phiếu: DLR
7. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - PGD Đà Lạt - CN Lâm Đồng

   Số hiệu tài khoản: 65858
8. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 5800000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng (nay là Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng) cấp lần đầu ngày 27/12/2007, cấp thay đổi lần thứ 07 ngày 02/7/2026.
   - Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

     Mã ngành: 4299
   - Sản phẩm/dịch vụ chính: Hoạt động xây dựng chuyên dụng, dân dụng, kinh doanh bất động sản.
9. Giấy phép thành lập và hoạt động: Công ty không hoạt động trong ngành nghề cần được cấp giấy phép thành lập và hoạt động đặc thù theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Signature Not Verified
Ký bởi: PHẠM VĂN DƯƠNG
Ký ngày: 30/10/2026 14:32:58

II. Phương án chào bán

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
3. Các điều khoản của chứng quyền kèm theo cổ phiếu ưu đãi (trường hợp chào bán cổ phiếu ưu đãi kèm chứng quyền): không thuộc trường hợp áp dụng.
4. Số lượng cổ phiếu chào bán: 50.000.000 cổ phiếu.
5. Giá chào bán:
   - Giá chào bán cao nhất: 10.000 đồng/cổ phiếu.
   - Giá chào bán thấp nhất: 10.000 đồng/cổ phiếu.
6. Thời gian hạn chế chuyển nhượng: 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.
7. Tổng số tiền huy động dự kiến: 500.000.000.000 đồng.
8. Ngày kết thúc đợt chào bán: 30/10/2026.

III. Kết quả chào bán cổ phiếu

1. Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 50.000.000 cổ phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu chào bán, trong đó:
   - Nhà đầu tư trong nước: 50.000.000 cổ phiếu;
   - Nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ: 0 cổ phiếu.
2. Giá bán:
   - Giá bán thấp nhất: 10.000 đồng/cổ phiếu.
   - Giá bán cao nhất: 10.000 đồng/cổ phiếu.
   - Giá bán bình quân gia quyền: 10.000 đồng/cổ phiếu.
3. Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 500.000.000.000 đồng.
4. Tổng chi phí: 0 đồng.
   - Phí phân phối cổ phiếu (nếu có): 0 đồng.
   - Chi phí khác (nếu có): 0 đồng.
5. Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 500.000.000.000 đồng.

IV. Danh sách và tỷ lệ sở hữu của các nhà đầu tư (NĐT) tham gia mua cổ phiếu

TT	Tên NĐT	Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Số Giấy phép thành lập và hoạt động/Số Giấy tờ pháp lý có giá trị tương đương/Số định danh cá nhân/Hộ chiếu	Đối tượng		Số cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán	Số cổ phiếu được phân phối	Tổng số cổ phiếu sở hữu sau đợt chào bán	Tỷ lệ sở hữu sau đợt chào bán
			NĐT chiến lược /NĐT chuyên nghiệp	NĐT nước ngoài/ Tổ chức kinh tế có NĐT nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ/NĐT trong nước				
1	Đinh Thanh Tâm		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	1.102.500	12.457.500	13.560.000	24,88%
2	Đinh Thị Thu Vân		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	330.700	12.971.224	13.301.924	24,41%
3	Nguyễn Hùng		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	0	4.762.400	4.762.400	8,74%
4	Nguyễn Hữu Quốc		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	208.288	2.501.712	2.710.000	4,97%
5	Nguyễn Thị Thùy Trang		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	633.836	4.937.164	5.571.000	10,22%
6	Đào Thanh Hiếu		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	222.000	2.500.000	2.722.000	4,99%
7	Lê Văn Hoàng		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	220.000	2.420.000	2.640.000	4,84%
8	Nguyễn Thụy Anh Kha		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	221.000	2.500.000	2.721.000	4,99%

TT	Tên NĐT	Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Số Giấy phép thành lập và hoạt động/Số Giấy tờ pháp lý có giá trị tương đương/Số định danh cá nhân/Hộ chiếu	Đối tượng		Số cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán	Số cổ phiếu được phân phối	Tổng số cổ phiếu sở hữu sau đợt chào bán	Tỷ lệ sở hữu sau đợt chào bán
			NĐT chiến lược /NĐT chuyên nghiệp	NĐT nước ngoài/ Tổ chức kinh tế có NĐT nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ/NĐT trong nước				
9	Nguyễn Thành Được		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	215.000	2.500.000	2.715.000	4,98%
10	Nguyễn Kim Cúc		NĐT chuyên nghiệp	NĐT trong nước	221.000	2.450.000	2.671.000	4,90%
Tổng cộng					**3.374.324**	**50.000.000**	**53.374.324**	**97,93%**

Lý do có thay đổi về danh sách NĐT, số lượng cổ phiếu NĐT mua:

1. Theo Phụ lục 02 đính kèm Nghị quyết số 08/NQ/HĐQT-DLR ngày 13/08/2026 (Nghị Quyết 08) của Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty về việc triển khai và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Thường niên năm 2026, HĐQT đã thông qua Danh sách NĐT chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đơt chào bán, gồm 11 NĐT với tổng số lượng cổ phiếu được phân phối là 50 triệu cổ phiếu. Trong đó, bà Trần Thị Thu Hương (Căn cước công dân số: ..... do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội cấp ngày 12/08/2021) được phân phối 2.460.000 cổ phiếu.

   Tuy nhiên, ngày 23/10/2026, Công ty đã nhận được Thư thông báo về việc Hủy đăng ký tham gia đợt chào bán của bà Hương, theo đó, bà Hương đã hủy đăng ký mua toàn bộ số cổ phiếu được phân phối nêu trên.

2. HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT-DLR ngày 29/10/2026 (Nghị Quyết 10) về việc Thông qua phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2026 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt. Theo đó, tổng số cổ phiếu không chào bán hết được tiếp tục phân phối cho bà Nguyễn Thị Thùy Trang (Căn cước công dân số: ..... do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội cấp ngày 27/12/2021).

Chi tiết về số lượng cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu của bà Trang tại Công ty được thể hiện như sau:

- Căn cứ Báo cáo về thay đổi sở hữu của cổ đông lớn, NĐT nắm giữ từ 5% trở lên cổ phiếu/chứng chỉ quỹ đóng ngày 23/10/2026, số lượng cổ phiếu DLR bà Trang đang sở hữu là 633.836 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu được phân phối theo Nghị Quyết 08: 2.477.164 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu được phân phối bổ sung theo Nghị Quyết 10: 2.460.000 cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu được phân phối trong đợt chào bán: 4.937.164 cổ phiếu

V. Tài liệu gửi kèm

1. Văn bản xác nhận số 124/CV-PGD ĐL ngày 30/10/2026 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - PGD Đà Lạt - CN Lâm Đồng về số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2026 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
2. Nghị quyết số 08/NQ/HĐQT-DLR ngày 13/08/2026 về việc triển khai và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Thường niên năm 2026;
3. Thư thông báo ngày 23/10/2026 của bà Trần Thị Thu Hương về việc Hủy đăng ký tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2026 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
4. Báo cáo về thay đổi sở hữu của cổ đông lớn, NĐT nắm giữ từ 5% trở lên cổ phiếu/chứng chỉ quỹ đóng ngày 23/10/2026 của bà Nguyễn Thị Thùy Trang;
5. Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT-DLR ngày 29/10/2026 về việc Thông qua phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2026 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
6. Quyết định số 10/QĐ/TGĐ-DLR ngày 30/10/2026 của Tổng Giám đốc về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ và cập nhật vốn điều lệ.
7. Giấy xác nhận Nhà Đầu tư Chứng khoán chuyên nghiệp của Bà Nguyễn Thị Thùy Trang ngày 23/10/2026.

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM VĂN DƯƠNG