

Số: 62./TTr-DIC No1-HĐQT

Vũng Tàu, ngày 31 tháng 3 năm 2021

## TỜ TRÌNH

V/v: “Phương án Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ”

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

### Căn cứ:

- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính 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 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1.

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét thông qua phương án tăng vốn điều lệ cụ thể như sau:

1. Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1.
2. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.
3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/ cổ phiếu.
4. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 3.149.965 cổ phiếu. Trong đó:
  - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 3.149.965 cổ phiếu.
  - Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 4.094.954 cổ phiếu, trong đó:
  - Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 3.149.965 cổ phiếu.
  - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 944.989 cổ phiếu.
6. Tổng giá trị phát hành dự kiến theo (mệnh giá): 40.949.540.000 đồng.
7. Các đợt phát hành dự kiến như sau:
  - 7.1 -Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:
    - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.



- Số lượng dự kiến: 3.149.965 cổ phiếu.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu
- Giá trị dự kiến phát hành (theo mệnh giá): 31.499.650.000
- Tỷ lệ thực hiện: 1:1 (cổ đông hiện hữu sở hữu 1 cổ phần sẽ được quyền mua 1 cổ phần mới). Tỷ lệ thực hiện có thể được điều chỉnh căn cứ vốn điều lệ thực tế tại thời điểm phát hành.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu bao gồm cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu được cung cấp bởi Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (“VSD”).
- Giá bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Phương thức phát hành: Theo phương thức thực hiện quyền theo tỷ lệ 1:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương đương với 01 quyền mua thêm cổ phiếu. Cứ 01 quyền mua sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới). Tỷ lệ phát hành có thể được điều chỉnh căn cứ vào vốn điều lệ tại thời điểm phát hành.
- Xử lý cổ phiếu lẻ: Số cổ phiếu mỗi cổ đông hiện hữu được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống.
- Xử lý cổ phần không bán hết: Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến do cổ đông hiện hữu/ người nhận chuyển nhượng quyền mua không thực hiện quyền mua (nếu có), ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT:
  - Xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được mua cổ phiếu (bao gồm cả những nhà đầu tư được chọn mua cổ phiếu thuộc đối tượng quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ) với giá bán bằng với giá bán cho cổ đông hiện hữu và các điều kiện không được thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu.
  - Trong trường hợp tỷ lệ sở hữu của cổ đông được HĐQT tiếp tục phân phối cổ phiếu vượt quá tỷ lệ 25% hoặc vượt mức 35%, 45%, 55%, 65%, 75% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.
- Điều khoản chuyển nhượng:
  - Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
  - Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 01 (một) lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu đến 05 (năm) ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp tiền.
  - Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn nhận quyền mua cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.
  - Số cổ phiếu chưa phân phối hết và cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí, phương thức phân

phối cho các đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

- Phương thức phân phối:
  - Đối với cổ đông đã lưu ký: Làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các thành viên lưu ký (TVLK) nơi mở tài khoản lưu ký. Sau thời gian quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện sẽ hết hiệu lực.
  - Đối với cổ đông chưa lưu ký: Cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 – Địa chỉ: Lầu 18 Chung cư Seaview 4, Khu Trung tâm đô thị Chí Linh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Thời điểm phát hành dự kiến: Trong năm 2021, sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và Ủy ban Chứng khoán nhà nước có ý kiến chấp thuận.
- Phương án sử dụng vốn:
  - Sử dụng với mục đích:
    - Bổ sung vốn lưu động cho công ty
    - Thanh toán các khoản vay ngắn hạn cho Ngân hàng (nếu có)
    - Thanh toán cho các nhà cung cấp, khách hàng
  - Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến: 100%.
  - Ủy quyền cho HĐQT:
    - Quyết định phương án sử dụng cụ thể cho từng khoản mục nêu trên sau khi đã hoàn thành đợt chào bán.
    - Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định mà số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không được chào bán hết thì ủy quyền cho HĐQT tự cân đối sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn cao nhất.
    - Căn cứ vào tình hình hoạt động thực tế của Công ty và tiến độ thực hiện các công trình để cân đối và giải ngân số tiền thu được từ đợt chào bán một cách hợp lý và hiệu quả cho các mục đích sử dụng vốn đã được nêu đảm bảo tối đa hóa lợi ích cho Công ty và các cổ đông.

#### **7.2- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức:**

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng dự kiến: 944.989 cổ phiếu.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu.
- Giá trị dự kiến phát hành (theo mệnh giá): 9.449.890.000 đồng.
- Tỷ lệ thực hiện: 10:3 (cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần sẽ được quyền mua 3 cổ phần mới). Trong trường hợp không được phát hành song song thì tỷ lệ thực hiện có thể được điều chỉnh căn cứ vốn điều lệ thực tế tại thời điểm phát hành.
- Nguồn vốn thực hiện: Từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2020 theo báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020.

- Mục đích phát hành: tăng vốn điều lệ
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu bao gồm cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu được cung cấp bởi Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (“VSD”).
- Xử lý cổ phiếu lẻ: Số cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân sẽ được xử lý bằng cách hủy bỏ.

*Vi dụ: Cổ đông A sở hữu 123 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ phân bổ quyền 100:30 (tương đương 30%), cổ đông A được nhận thêm 36,9 cổ phần mới. Theo nguyên tắc tính toán trên, cổ đông A sẽ được nhận 36 cổ phần mới, phần cổ phiếu lẻ (0,9 cổ phiếu) sẽ bị hủy bỏ.*

- Phương thức phân phối:
  - Đối với cổ đông đã lưu ký: Làm thủ tục ký nhận cổ phiếu tại các thành viên lưu ký (TVLK) nơi mở tài khoản lưu ký.
  - Đối với cổ đông chưa lưu ký: Làm thủ tục ký nhận cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 – Địa chỉ: Lầu 18 Chung cư Seaview 4, Khu Trung tâm đô thị Chí Linh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Thời điểm phát hành dự kiến: Trong năm 2021, sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và Ủy ban Chứng khoán nhà nước có ý kiến chấp thuận.

#### 8. Nguyên tắc xác định giá:

##### ❖ Giá trị sổ sách:

Phương pháp tính giá theo Giá trị sổ sách được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành}}$$

Căn cứ theo Báo cáo tài chính kiểm toán của DIC số 1 tại thời điểm 31/12/2018, 31/12/2019 và 31/12/2020, Giá trị sổ sách của công ty như sau:

##### Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu DIC số 1

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	40.424	42.156	47.158
Số lượng cổ phiếu lưu hành (CP)	2.999.995	3.149.965	3.149.965
<b>Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (đồng/ cổ phiếu)</b>	<b>13.475</b>	<b>13.383</b>	<b>14.971</b>

*Nguồn: BCTCKT năm 2018, năm 2019 và năm 2020*

##### ❖ Thị giá cổ phiếu:

Giá bình quân gia quyền theo giá đóng cửa điều chỉnh trong 100 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu DC1 tính đến thời điểm ngày 03/03/2021 là 10.733 đồng/ cổ phiếu.

##### ❖ Giá chào bán:

Do tính chất ưu tiên của đối tượng chào bán, cũng như những diễn biến của thị trường chứng khoán trong những tháng đầu năm 2021, nhu cầu sử dụng vốn của DIC số 1 và giá trị sổ sách của Công ty, vì vậy để tăng tính hấp dẫn cho việc đầu tư cổ phiếu đối với các cổ đông hiện hữu của Công ty, Hội đồng quản trị đề nghị mức giá phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 (mười nghìn) đồng/ cổ phiếu, khoảng 67% giá trị sổ sách công ty.

Tổng giá trị phát hành dự kiến: 4.094.954 cổ phiếu x 10.000 đồng = 40.949.540.000 đồng.

#### 9. Đánh giá về mức độ pha loãng cổ phiếu sau phát hành:

##### ❖ Đánh giá việc pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS):

Thu nhập trên mỗi cổ phiếu được tính như sau:

$$EPS (\text{Thu nhập trên mỗi cổ phiếu}) = \frac{EAT (\text{Lợi nhuận sau thuế})}{\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân}}$$

Cụ thể, với mức lợi nhuận sau thuế dự kiến thu được là 11 tỷ đồng theo kế hoạch kinh doanh, EPS năm 2021 có thể bị pha loãng từ 4.026 đồng/cổ phiếu xuống còn 1.518 đồng/cổ phiếu do ảnh hưởng việc phát hành thêm 4.094.954 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

#### Thu nhập trên mỗi cổ phiếu khi phát hành tăng vốn

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công thức tính	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2020	đồng	(1)	12.682.688.961
2	Nguồn vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2020	đồng	(2)	47.157.878.302
3	Lợi nhuận sau thuế (dự kiến) năm 2021 (sau khi phát hành)	đồng	(3)	11.000.000.000
4	Số cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2020	cổ phiếu	(4)	3.149.965
5	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	cổ phiếu	(5)	4.094.954
5.1	Số lượng cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:3	cổ phiếu	(5.1)	944.989
5.2	Số lượng cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1	cổ phiếu	(5.2)	3.149.965
6	Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến năm 2021 (nếu không phát hành)	cổ phiếu	(6)	3.149.965
7	Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến năm 2021 (sau khi phát hành)	cổ phiếu	(8)	7.244.919
8	Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2021 (sau khi phát hành) (*)	cổ phiếu	(7)	4.173.704
9	EPS năm 2020	đồng/ cổ phiếu	(9) = (1)/(4)	4.026
10	EPS dự kiến năm 2021 (nếu không phát hành)	đồng/	(10) = (3)/(6)	3.492

		cổ phiếu		
11	EPS dự kiến năm 2021 (sau khi phát hành)	đồng/ cổ phiếu	(11) = (3)/(7)	1.518

(\*) Giả định rằng đợt phát hành hoàn tất trong Q3/2021

❖ **Đánh giá mức độ pha loãng giá cổ phiếu**

Giá cổ phiếu phát hành sẽ được điều chỉnh vào ngày giao dịch không hưởng quyền theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{P(t-1) + (i \times Pr)}{1 + i}$$

Trong đó:

P(t-1): là giá đóng cửa của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền

Pr: là giá chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

i: Tỷ lệ vốn tăng do chào bán cho cổ đông hiện hữu

Giả định giá tham chiếu của cổ phiếu DC1 vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 10.700 đồng/cổ phiếu.

Như vậy, giá tham chiếu điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền  
 $= (10.700 + 100\% * 10.000 + 30\% * 0) / (1 + 130\%) = 9.000$  đồng/cổ phiếu

10. Thông qua việc thay đổi Vốn điều lệ theo kết quả chào bán trên bản Điều lệ công ty tại khoản 02 Điều 06 và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng lý doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sau khi có Báo cáo kết quả phát hành lên UBCKNN.

11. Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung:

Sau khi hoàn tất đợt phát hành, ĐHCĐ thông qua và ủy quyền cho HĐQT hoàn tất thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán (VSD) và đăng ký giao dịch chứng khoán bổ sung trên sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định của luật hiện hành.

12. Ủy quyền HĐQT

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc liên quan tới việc phát hành như sau:

- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo tình hình thực tế của Doanh nghiệp hoặc theo yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác;
- Lựa chọn đơn vị tư vấn, lựa chọn thời điểm phát hành phù hợp sau khi có chấp thuận của UBCKNN;
- Lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện Phương án phát hành như trên;

- Thực hiện việc xử lý cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu từ bỏ quyền mua; thực hiện các biện pháp xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký phát hành;
- Quyết định phương án lựa chọn đối tượng, tiêu chí, phương thức phân phối với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và các điều kiện không được thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu (nếu có).
- Xây dựng, quyết định kế hoạch sử dụng vốn chi tiết nhằm mang lại hiệu quả cao nhất cho hoạt động kinh doanh của Công ty và chủ động điều chỉnh khi cần thiết;
- Xử lý trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định mà số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không được chào bán hết;
- Cam kết rằng việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật;
- Chủ động điều chỉnh việc phân bổ, sử dụng nguồn vốn huy động được phù hợp với tình hình thực tế, lợi ích của Công ty và báo cáo ĐHCĐ gần nhất về việc điều chỉnh này (nếu có);
- Hoàn chỉnh việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty (do thay đổi vốn điều lệ) sau khi có Báo cáo kết quả phát hành lên UBCKNN;
- Tiến hành các thủ tục liên quan với Ủy ban Chứng khoán nhà nước, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Thực hiện các công việc khác có liên quan nhằm đảm bảo cho đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu thành công;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên, trong quá trình thực hiện phương án phát hành cổ phiếu, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động điều chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan và/ hoặc phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm phát hành, đảm bảo việc phương án phát hành khả thi, đúng qui định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Trên đây là nội dung phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các TV HĐQT, BKS;
- Lưu: TK Cty, VT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Văn Thọ

