



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

Số: 05/2024/TT-HĐQT-DKG

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 06 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ năm 2024

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi;
- Căn cứ Nghị quyết số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 03/06/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi.

Nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty, Hội đồng quản trị đã triển khai, nghiên cứu và xây dựng các phương án huy động vốn khả thi. Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ năm 2024 của Công ty, cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1. Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi
 2. Tên tiếng Anh: Danh Khoi Group Joint Stock Company
 3. Tên viết tắt: DKG
 4. Sàn niêm yết, mã chứng khoán: HNX/NRC
 5. Địa chỉ trụ sở chính: Số 03 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
 6. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565; Ngày cấp: lần đầu ngày 19/03/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 15/03/2023; Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
 7. Vốn điều lệ: 925.977.620.000 đồng
 8. Số lượng cổ phiếu lưu hành: 92.597.762 cổ phần
 9. Điện thoại: (028) 3622 1399 Website: <https://danhkhoi.com.vn/>
- (Sau đây gọi tắt là “Công ty”).

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC PHÁT HÀNH CỔ PHẦN RIÊNG LẺ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt

Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;

3. 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;
4. 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;
5. Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi.

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

1. Thanh toán các khoản nợ của Công ty gồm nợ thuế quá hạn, gốc/lãi trái phiếu và nợ vay tại ngân hàng;
2. Đầu tư mua lại các sản phẩm đất nền đã có pháp lý đầy đủ tại các khu dân cư được quy hoạch bài bản, chuẩn chỉnh với hạ tầng đã hoàn thiện;
3. Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(Chi tiết được nêu cụ thể tại *Mục V.2. Mục đích sử dụng vốn*)

IV. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Việc chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ có thể gây pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (“EPS”), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

V. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHẦN

1. Phương án chào bán cổ phần riêng lẻ

a. Nguyên tắc của đợt chào bán

- Việc chào bán cổ phần được thực hiện thống nhất bằng tiền đồng Việt Nam.
- Chào bán theo hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ.
- Theo quy định tại Khoản 1, Điều 31 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, Công ty được chào bán riêng lẻ khi: Có quyết định của Đại hội đồng cổ đông (“**DHĐCĐ**”) thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ tiêu chí, số lượng nhà đầu tư.
- Đối tượng tham gia đợt chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- Việc chuyển nhượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế tối thiểu là 01 (một) năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp 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.
- Các đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ phải cách nhau ít nhất 06 (sáu) tháng kể từ ngày kết thúc đợt chào bán gần nhất.
- Việc chào bán cổ phiếu phải đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật.

b. Phương án chào bán

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	NRC
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm	100.000.000 (một trăm triệu) cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu (dự kiến) chào bán thêm theo mệnh giá	1.000.000.000.000 (một nghìn tỷ) đồng
Mục đích chào bán	(i) Thanh toán các khoản nợ của Công ty gồm nợ thuế quá hạn, gốc/lãi trái phiếu và nợ vay tại ngân hàng; (ii) Đầu tư mua lại các sản phẩm đất nền đã có pháp lý đầy đủ tại các khu dân cư được quy hoạch bài bản, chuẩn chỉnh với hạ tầng đã hoàn thiện; (iii) Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để chào bán	- Là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 11 Luật Chứng khoán 2019 và Điều 4, Điều 5 Nghị định 155/2020/NĐ-CP, cụ thể nhà đầu tư được lựa chọn phải thuộc một trong các đối tượng sau: (1) Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan; (2) Công ty có vốn điều lệ đã góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch; (3) Người có chứng chỉ hành nghề chứng khoán; (4) Cá nhân nắm giữ danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch có giá trị tối thiểu là 02 tỷ đồng theo xác nhận của công ty chứng khoán tại thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; (5) Cá nhân có thu nhập chịu thuế năm gần nhất tối thiểu là 01 tỷ đồng tính đến thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế hoặc chứng từ khấu trừ thuế của tổ chức, cá nhân chi trả. - ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tỷ lệ cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán cổ phần riêng lẻ.
Phương thức chào bán	Chào bán riêng lẻ
Giá chào bán	10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu

Nguyên tắc xác định giá chào bán	- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 được kiểm toán là 13.973 đồng/cổ phiếu; - Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2023 được kiểm toán là 12.350 đồng/cổ phiếu; - Căn cứ theo tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán đồng thời tạo điều kiện cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đóng góp vào quá trình phát triển của Công ty. Giá chào bán cho nhà đầu tư tham gia đợt chào bán là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán	Không có
Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền huy động dự kiến	- Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, 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, Công ty sẽ đăng ký tăng vốn trên số cổ phần thực tế đã chào bán được. - ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty để cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.
Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán	Trong trường hợp chào bán không thu đủ 100% số tiền dự kiến huy động, HĐQT sẽ thực hiện phương án bù đắp phần thiếu hụt, cụ thể như sau: Tìm kiếm nguồn vốn tài trợ bổ sung để thực hiện kế hoạch kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đã được ĐHĐCĐ thông qua.
Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	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.
Hạn chế chuyển nhượng	01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
Điều kiện hủy bỏ đợt chào bán	Không có điều kiện hủy bỏ đợt chào bán.
Thời gian dự kiến chào bán	Trong năm 2024, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
Đăng ký, lưu ký, niêm yết cổ phiếu chào bán thêm	Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định.

2. Mục đích sử dụng vốn

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ tính theo giá chào bán (chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng) sẽ được Công ty phân bổ sử dụng cho các hoạt động cụ thể như sau:

- (i) Thanh toán các khoản nợ của Công ty gồm nợ thuế quá hạn, gốc/lãi trái phiếu và nợ vay tại ngân hàng:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị thanh toán dự kiến	Thời gian thanh toán dự kiến
1	Thanh toán toàn bộ tiền nợ thuế quá hạn (gốc và lãi)	110.000.000.000	Trong năm 2024
2	Tất toán toàn bộ trái phiếu (gốc và lãi) đã phát hành của Công ty	320.000.000.000	
3	Tất toán toàn bộ nợ vay (gốc và lãi) tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Hưng	90.000.000.000	
Tổng cộng		520.000.000.000	

Trường hợp một số khoản nợ được thanh toán trước thời điểm kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh phương án và linh động bố trí phương án phù hợp hoặc bổ sung vào nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty.

- (ii) Đầu tư mua lại các sản phẩm đất nền đã có pháp lý đầy đủ tại các dự án khu dân cư được quy hoạch bài bản, chuẩn chỉnh với hạ tầng đã hoàn thiện:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị thanh toán dự kiến	Thời gian thanh toán dự kiến
1	Thanh toán tiền mua một phần dự án tại Khu dân cư Đại Nam (Quốc lộ 13, Xã Minh Hưng, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước)	195.000.000.000	Trong Q4/2024 và năm 2025
2	Thanh toán tiền mua một phần dự án tại Khu dân cư Tiểu thủ công nghiệp Thương mại Dịch vụ Hàm Thắng - Hàm Liêm (Quốc lộ 1, Xã Hàm Thắng, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận)	180.000.000.000	
Tổng cộng		375.000.000.000	

- (iii) Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: **105.000.000.000 đồng**

VI. ỦY QUYỀN

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề bao gồm nhưng không giới hạn liên quan đến đợt chào bán cổ phần riêng lẻ, cụ thể:

- Triển khai phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ:
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai phương án chào bán để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
 - Xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; đàm phán và lựa chọn cụ thể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, quyết định danh sách và số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán, quyết định số lượng cổ phiếu cụ thể chào bán cho từng nhà đầu

tư chứng khoán chuyên nghiệp.

- Quyết định chi tiết phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tổng số lượng cổ phần sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định.
 - Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn, lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết; cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.
 - Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp phép chào bán cổ phiếu theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép chào bán cổ phiếu được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
2. Lập hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán và đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) sau khi kết thúc đợt chào bán.
 3. Thực hiện các thủ tục thay đổi vốn điều lệ, xin cấp sửa đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh sau khi kết thúc đợt chào bán.
 4. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu theo kết quả thực tế hợp lệ của đợt chào bán và sẽ báo cáo cho ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.
 5. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền thực hiện việc bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến đợt chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Trân trọng kính trình. 

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu BTC.



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 

CHỦ TỊCH


LÊ THỐNG NHẤT