

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

-----o0o-----  
Số: 181/2021/CV

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

-----o0o-----  
Hà Nam, ngày 26 tháng 12 năm 2021

## CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi:** Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt
  - Mã chứng khoán: **DTD**
  - Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.
  - Điện thoại liên hệ: 0226 3883 136 / 082742.3136
  - Website: <http://thanhdathanam.vn/>
- Nội dung thông tin công bố:
  - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt công bố thông tin Nghị quyết Hội đồng quản trị số 181/2021/NQ-HĐQT ngày 12/2021 về việc thông qua chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2021, phương án đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa, thông qua số tài khoản phong toả và sử dụng tài khoản phong toả tại ngân hàng để nhận tiền mua cổ phiếu.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/12/2021 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Đính kèm**

- Nghị quyết HĐQT số .../2021/NQ-HĐQT.

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật



**NGUYỄN HUY CƯƠNG**

Số: ~~180~~./2021/NQ-HĐQT

Hà Nam, ngày ~~26~~ tháng 12 năm 2021

### NGHỊ QUYẾT

(V/v: Thông qua chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng)

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số: 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2021 của CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số ~~180~~./2021/BB-HĐQT ngày ~~26~~/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.



### QUYẾT NGHỊ

#### Điều 1: Thông qua chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

- Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt;
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng;
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	30.736.025 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm:	6.147.205 cổ phiếu;
- Giá phát hành cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phần.

#### ✦ Nguyên tắc xác định giá:

Mức giá cổ phiếu dự kiến chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu xác định trên cơ sở cân đối giữa mức giá hiện đang giao dịch trên thị trường (đóng cửa ở mức 50.000 đồng/cổ phiếu ngày 24/12/2021) và giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của công ty (ở mức 13.116 đồng/ cổ phiếu ngày 31/12/2020). Cụ thể:

- **Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:**

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu – Nguồn vốn kinh phí và các quỹ khác}}{\text{Số cổ phần đã phát hành – Cổ phiếu quỹ}}$$

Cụ thể:

+ Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2020 đang ở mức 360.636.033.402 VNĐ/27.495.553 cổ phiếu = 13.116 đồng/cổ phiếu.

+ Giá trị sổ sách tại thời điểm 01/01/2020 ở mức 277.552.684.552 VNĐ/24.580.997 cổ phiếu = 11.290 đồng / cổ phiếu.

So với giá dự kiến phát hành cổ phiếu ra công chúng là 10.000 đồng/cổ phiếu, giá trị sổ sách tại thời điểm 01/01/2020 và 31/12/2020 lần lượt bằng 112,90% và 131,16%.

- **Giá thị trường:**

Ngày 24/12/2021, cổ phiếu DTD có giá giao dịch đóng cửa ở mức 50.000 VNĐ/cổ phiếu, bằng 500% so với giá cổ phiếu dự kiến phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

Căn cứ vào giá trị sổ sách, thị giá của cổ phiếu trên thị trường tại ngày lập tờ trình, mức độ pha loãng của cổ phiếu sau khi phát hành, tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán, HĐQT đề xuất giá chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 5:1 là 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

- ✦ **Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu sau phát hành:**

Theo phương án phát hành theo tỷ lệ 5:1 thì số cổ phần dự kiến phát hành (được tính sau khi Công ty hoàn thành phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty) là 6.147.205 cổ phần. Sau khi hoàn tất đợt chào bán thì số cổ phần lưu hành trên thị trường của Công ty sẽ tăng 20% so với số cổ phần lưu hành trước đó và có thể xuất hiện mức độ pha loãng, bao gồm: pha loãng về giá cổ phiếu; pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS); pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV). Cụ thể:

- **Pha loãng về giá cổ phiếu:**

$$P = \frac{P_{t-1} + (I \cdot PR)}{1+I}$$

**Trong đó:**

*P*: là giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền (giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng);

*P<sub>t-1</sub>*: là giá cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền (giá cổ phiếu trước khi bị pha loãng);

*I*: là tỷ lệ vốn tăng;

*PR*: là giá cổ phiếu sẽ bán cho người nắm giữ quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới.

Do đó, cổ phiếu DTD của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt sau khi đã được thực hiện niêm yết cổ phiếu tại HNX sẽ bị ảnh hưởng bởi điều chỉnh kỹ thuật về giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán khi thực hiện phát hành cho cổ đông hiện hữu. Giả sử: giá thị trường của cổ phiếu DTD trước khi bị pha loãng là 50.000 đồng/cổ phiếu thì sau khi phát hành, giá thị trường của DTD sẽ bị pha loãng còn:

$$\frac{50.000 \text{ VNĐ/cp} + 20\% \times 10.000 \text{ VNĐ/cp}}{1 + 20\%} = 43.330 \text{ VNĐ/cổ phiếu}$$

- **Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần:**

Công thức tính EPS pha loãng dự kiến như sau:

$$\text{EPS pha loãng} = E/Qbq$$

**Trong đó:**

*EPS pha loãng*: Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành.

*E*: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu mỗi cổ phiếu phổ thông.

*Qbq*: Số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân sau khi phát hành.

Tính đến hết quý III/2021, EPS theo BCTC hợp nhất của DTD là 115.577.374.738 VNĐ/30.736.025 cổ phiếu = 3,760 VNĐ/cổ phiếu. Giả sử việc phát hành thêm cổ phiếu theo tỷ lệ 5:1 hoàn thành vào quý 1/2022 và các chỉ tiêu tài chính khác không thay đổi thì EPS trong 12 tháng gần nhất sẽ bị pha loãng còn: 115.714.152.375 VNĐ/[ $(30.736.025 \text{ cổ phần} \times 6 \text{ tháng}) + (30.736.025 \text{ cổ phần} + 6.147.205 \text{ cổ phần}) \times 6 \text{ tháng}$ ]/12 tháng] = 3.422 đồng/cổ phiếu.

- **Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV):**

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$\text{BV pha loãng} = \frac{\text{NVCSH} - \text{Nguồn vốn kinh phí và các quỹ khác}}{\text{Số cổ phần đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}}$$

**Trong đó:**

*BV pha loãng*: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành.

*NVCSH*: Nguồn vốn chủ sở hữu trong kỳ thuộc về cổ đông.

*Q*: Số lượng cổ phần đang lưu hành sau khi phát hành

Cụ thể, giá trị sổ sách tại thời điểm 30/09/2021 trên Báo cáo tài chính riêng đang ở mức 449.322.170.868 VNĐ/30.736.025 cổ phiếu = 14.618 đồng/cổ phiếu, giả sử với việc phát hành thêm 6.149.021 cổ phiếu thành công với giá 10.000 đồng/cổ phần vào tháng 03/2022 và các chỉ tiêu tài chính khác năm 2022 không thay đổi thì giá trị sổ

sách tại thời điểm phát hành sẽ bị pha loãng còn:

$$\frac{449.322.170.868 \text{ VNĐ} + 6.147.205 \text{ cổ phiếu} \times 10.000 \text{ VNĐ/cp}}{30.736.025 \text{ cổ phiếu} + 6.147.205 \text{ cổ phiếu}} = 13.848 \text{ (VNĐ/CP)}$$

- Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá:	61.472.050.000 đồng (Sáu mươi một tỷ, bốn trăm bảy mươi hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).
- Tổng giá trị dự kiến phát hành:	61.472.050.000 đồng (Sáu mươi một tỷ, bốn trăm bảy mươi hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).
- Tỷ lệ phát hành:	5:1 (cổ đông sở hữu 05 cổ phiếu cũ sẽ được quyền mua thêm 01 cổ phiếu mới).
- Hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu tự do chuyển nhượng.
- Thời hạn phân phối:	Việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Phương thức thanh toán:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đối với cổ đông đã lưu ký: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Cổ đông 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.</li> <li>+ Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện hết hiệu lực.</li> </ul> </li> <li>- Đối với cổ đông chưa lưu ký: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký tại trụ sở Công ty và nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chủ tài khoản: Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt.</li> <li>- Số tài khoản phong tỏa: 48210002018686</li> <li>- Nơi mở tài khoản: Ngân hàng BIDV chi nhánh Hà Nam</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ	<p>Số cổ phiếu phát hành thêm được làm tròn (xuống) đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ thập phân (phát sinh nếu có) sẽ được hủy bỏ.</p> <p>Ví dụ: Nhà đầu tư Nguyễn Văn A sở hữu 104 cổ phiếu, thì số lượng cổ phiếu được quyền mua là <math>104 : 5 \times 1 = 20,8</math> cổ phiếu và được làm tròn đến hàng đơn vị như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Ông A được quyền mua thêm 20 cổ phiếu.</li> <li>+ Phần lẻ 0,8 cổ phiếu sẽ được hủy bỏ.</li> </ul>

<p><b>- Phương án phân phối cổ phần không được đăng ký thực hiện quyền mua:</b></p>	<p>Trong trường hợp chào bán không thành công, đối với số cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết, HĐQT sẽ cộng dồn và phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/cổ phiếu).</p> <p>Số cổ phiếu không chào bán hết (cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền) khi phân phối tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.</p>
<p><b>- Tỷ lệ chào bán thành công</b></p>	<p>Tối thiểu 70% số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tương đương 4.303.044 cổ phiếu, tương đương số tiền thu được tối thiểu là 43.030.440.000 đồng (Bốn mươi ba tỷ không trăm ba mươi triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).</p>

**Điều 2: Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành ra công chúng**

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành ra công chúng là 61.472.050.000 đồng sẽ được dùng để:

STT	Mục đích chi tiết sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Thời gian giải ngân (dự kiến)
1	Đầu tư xây dựng hạ tầng của dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III giai đoạn 2 (Thực hiện các hợp đồng đã và sẽ ký kết giữa Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thành Đạt và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn 3).	61.472.050.000	Quý I, Quý II/2022

**Điều 3: Thông qua thứ tự mục đích ưu tiên sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng**

Tùy theo tình hình thực tế của kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được Công ty sử dụng cho các mục đích theo thứ tự ưu tiên sau:

Sử dụng tiền để thanh toán các khoản phải trả nhà cung cấp hoặc nhà thầu phụ; trả chi phí nhân công và các chi phí trực tiếp khác trong quá trình thực hiện hợp đồng; trả nợ vay ngân hàng hoặc cá nhân có số dư phát sinh đến trước thời điểm hoàn tất đợt phát hành.

**Điều 4: Thông qua phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán.**

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 70% tương ứng với số tiền tối thiểu cần thu được là 43.030.435.000 đồng.

Toàn bộ số tiền còn lại không huy động đủ theo phương án Công ty xem xét sử dụng linh hoạt các nguồn vốn vay ngân hàng hoặc vay của các cá nhân.

**Điều 5: Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng đáp ứng về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.**

Trong quá trình thực hiện chuyển quyền mua, Nhà đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng của cổ đông trong nước;

Trong trường hợp, cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa được mua hết được Hội đồng quản trị phân phối lại cho nhà đầu tư nước ngoài. Hội đồng quản trị có trách nhiệm xác định số lượng cổ phiếu tối đa nhà đầu tư nước ngoài có thể mua thêm, đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa hiện tại của Công ty.

**Điều 6: Thông qua số tài khoản phong tỏa tại ngân hàng để nhận tiền mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng như sau:**

Chủ tài khoản	Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt;
Số tài khoản phong tỏa	48210002018686;
Nơi mở tài khoản	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam;
Loại tiền tài khoản	VNĐ.

**Điều 7: Thông qua việc sử dụng tài khoản phong tỏa tại ngân hàng trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng:**

Tiền mua chứng khoán được chuyển vào tài khoản phong tỏa tại Điều 6 Nghị quyết này và được phong tỏa toàn bộ cho đến khi hoàn tất đợt chào bán và báo cáo Ủy ban Chứng khoán nhà nước;

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt và cổ đông Công ty đăng ký chào bán không được sử dụng tiền trong tài khoản phong tỏa dưới bất kỳ hình thức nào cho đến khi đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng kết thúc, báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và có thông báo nhận được Báo cáo kết quả đợt chào bán hoặc báo cáo kết quả đợt phát hành từ Ủy ban Chứng khoán nhà nước.

**Điều 8: Thông qua cam kết thực hiện niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm ra công chúng trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).**

Hội đồng quản trị Công ty cam kết triển khai việc niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phiếu phát thêm trong đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty trên

Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) sau khi kết thúc đợt phát hành theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

**Điều 9: Hội đồng quản trị ủy quyền:**

Hội đồng quản trị ủy quyền cho ông Nguyễn Huy Cường – Chủ tịch HĐQT – Người đại diện theo pháp luật – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt hoặc người được ông Nguyễn Huy Cường ủy quyền thực hiện các công việc cần thiết để bổ sung tài liệu nhằm hoàn chỉnh hồ sơ và các tài liệu khác có liên quan theo yêu cầu của UBCKNN (nếu có) trong quá trình thẩm định hồ sơ, đồng thời báo cáo kết quả với HĐQT Công ty sau khi kết thúc đợt phát hành.

**Điều 10: Điều khoản thi hành**

Các thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các bộ phận chức năng liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.**

***Nơi nhận:***

- Như điều 10;
- UBCKNN, SGDCCKHN;
- Lưu CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



NGUYỄN HUY CƯỜNG

