

Số: 23/2021/NHA/NQ-HĐQT

Hà Nam, ngày 04 tháng 12 năm 2021

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

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

- 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 Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số: 01/2021/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/04/2021 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 23/2021/BB-HĐQT ngày 04/12/2021 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

QUYẾT NGHỊ

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

- Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	28.116.550 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm:	14.058.275 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 52.700 đồng/ cổ phiếu ngày 30/11/2021) và giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của công ty (ở mức 11.689 đồng/ cổ phiếu ngày 31/12/2020).

- 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 282.239.498.897 VNĐ/24.144.965 cổ phiếu = 11.689 VNĐ/cổ phiếu, giá trị sổ sách tại thời điểm 01/01/2020 ở mức 246.554.766.151 VNĐ/17.459.649 cổ phiếu = 14.121 VNĐ/ cổ phiếu, bằng 116,89% và 141,21% so với giá phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

- Giá thị trường:

Ngày 30/11/2021, cổ phiếu NHA có giá giao dịch đóng cửa ở mức 52.700 VNĐ/cổ phiếu, bằng 527% 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 30/11/2021, mức độ pha loãng của cổ phiếu sau khi phát hành, tình hình thị trường chung và các yếu tố Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu sau phát hành:

Theo phương án phát hành theo tỷ lệ 2:1 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 năm 2021) là 14.058.275 cổ phần, sau khi hoàn tất đợt chào bán thì số cổ phần lưu hành trên thị trường của Công ty sẽ tăng 50% so với số cổ phần hiện hành. Việc tăng thêm số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ ảnh hưởng đến chỉ số EPS (thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu), giá trị sổ sách, giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh, cụ thể như sau:

- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi chia cho cổ đông}}{\text{Số cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Cụ thể, EPS trong năm 2020 đang ở mức 36.020.732.746 VNĐ/24.144.965 cổ phiếu = 1.492 VNĐ/cổ phiếu, giả sử việc phát hành thêm 14.058.275 cổ phiếu thành công vào quý 4/2021 và các chỉ tiêu tài chính khác không thay đổi thì EPS năm 2021 sẽ bị pha loãng còn $36.020.732.746 \text{ VNĐ} / [(24.144.965 \text{ cổ phiếu} \times 6 \text{ tháng} + (24.144.965 + 3.621.585 + 350.000) \times 5 \text{ tháng} + (28.116.550 + 14.058.275) \text{ cổ phiếu} \times 1 \text{ tháng}) / 12 \text{ tháng}] = 1.319 \text{ VNĐ/cổ phiếu}$.

- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:

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

Cụ thể, giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2020 đang ở mức 282.239.498.897 VNĐ/24.144.965 cổ phiếu = 11.689 VNĐ/ cổ phiếu, giả sử với việc phát hành thêm 14.058.275 cổ phiếu thành công vào quý 4/2021 và các chỉ tiêu tài chính khác năm 2021 không thay đổi thì giá trị sổ sách cuối năm 2021 sẽ bị pha loãng còn $(282.239.498.897 \text{ VNĐ} + 14.058.275 \text{ cổ phiếu} \times 10.000 \text{ VNĐ/cổ phiếu}) / (28.116.550 \text{ cổ phiếu} + 14.058.275 \text{ cổ phiếu}) = 10.025 \text{ VNĐ/cổ phiếu}$.

Ngoài ra, giá cổ phiếu của Công ty tại ngày giao dịch không hưởng quyền sau khi được cấp phép chào bán sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

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

P là giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng

P_{t-1} là giá thị trường của 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

Cụ thể, giả sử giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng là 52.700 VNĐ/cổ phiếu (giá đóng cửa của cổ phiếu NHA ngày 30/11/2021) thì sau khi phát hành, giá thị trường của cổ phiếu sẽ bị pha loãng còn $[52.700 \text{ VNĐ/cổ phiếu} + 0,5 \times 10.000 \text{ VNĐ/cổ phiếu}]/(1 + 0,5) = 38.467 \text{ VNĐ/cổ phiếu}$

- Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá:	140.582.750.000 đồng (Một trăm bốn mươi tỷ, năm trăm tám mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).
- Tổng giá trị dự kiến phát hành:	140.582.750.000 đồng (Một trăm bốn mươi tỷ, năm trăm tám mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).
- Tỷ lệ phát hành:	2:1 (cổ đông sở hữu 02 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. Số lượng cổ phiếu còn lại do các cổ đông không thực hiện quyền mua được chào bán cho các đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- 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:	- Đối với cổ đông đã lưu ký: + 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. + Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện hết hiệu lực. - Đối với cổ đông chưa lưu ký: + 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:



	<p>- Số tài khoản phong tỏa: 1019 207 987</p> <p>- Nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội.</p>
- 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><i>Ví dụ:</i> Nhà đầu tư Nguyễn Văn A sở hữu 1.001 cổ phiếu, thì số lượng cổ phiếu được quyền mua là $(1.001 \times 1)/2 = 500,5$ cổ phiếu và được làm tròn đến hàng đơn vị như sau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ông A được quyền mua thêm 500 cổ phiếu; ✓ Phần lẻ 0,5 cổ phiếu sẽ được hủy bỏ.
- Phương án phân phối cổ phần không được đăng ký thực hiện quyền mua:	<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>

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 140.582.750.000 đồng sẽ được dùng để:

STT	Tên dự án	Tên gọi tắt	Số tiền (VNĐ)
1	Xây dựng Dự án ĐTXD Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên (Bao gồm việc thanh toán nhà cung cấp hoặc trả nợ vay ngân hàng hoặc cá nhân có số dư phát sinh từ dự án)	Dự án Khách sạn Hòa Mạc	85.582.750.000
2	Xây dựng HTKT Khu dân cư Mộc Bắc (Bao gồm việc thanh toán nhà cung cấp hoặc trả nợ vay ngân hàng hoặc cá nhân có số dư phát sinh từ dự án)	Dự án Dân cư Mộc Bắc	40.000.000.000
3	Dự án BT đường kết nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 (Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao BT) (Bao gồm việc thanh toán nhà cung cấp hoặc trả nợ vay ngân hàng hoặc cá nhân có số dư phát sinh từ dự án)	Dự án BT Hòa Mạc	15.000.000.000
Tổng cộng			140.582.750.000

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 Tổng Công ty sử dụng cho các mục đích theo thứ tự ưu tiên sau:

1. Sử dụng tiền để trả nhà cung cấp hoặc trả nợ vay ngân hàng hoặc cá nhân có số dư phát sinh đến trước thời điểm hoàn tất đợt phát hành theo phương án sử dụng vốn.
2. Sử dụng để tiếp tục thực hiện các hạng mục theo tiến độ của các dự án theo phương án sử dụng vốn.

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 98.407.930.000 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: Hội đồng quản trị giao cho ông Nguyễn Hồng Thái – Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật – Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội hoặc người được ông Nguyễn Hồng Thái 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 6: Điều khoản thi hành

Nghị quyết này thay thế cho Nghị quyết số 17/2021/NHA/NQ-HĐQT ngày 09/10/2021.

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 6;
- UBCKNN, SGDCK TPHCM;
- Lưu CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Hoàn