

Số: 29/TT-ĐHCD.2022

TP.HCM, ngày 09 tháng 09 năm 2022

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua thay đổi phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông của CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức kính trình Đại hội đồng Cổ đông Tờ trình về việc thay đổi phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

- Căn cứ theo Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“**Công ty**” hoặc “**TDH**”)
2. Mã chứng khoán: TDH
3. Niêm yết tại: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)
4. Địa chỉ trụ sở chính: 82-84 Calmette, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
5. Điện thoại: 028 39 143 111 Fax: 028 39 143 111
6. Vốn điều lệ: 1.126.527.670.000 đồng
7. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 112.652.767 cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 112.652.767 cổ phiếu
9. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

III. CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
2. Mã chứng khoán: TDH
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

5. Giá chào bán: **10.000** đồng/cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: **58.000.000** cổ phiếu
7. Phương thức phát hành: Chào bán riêng lẻ cho các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
8. Thời gian hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
9. Tổng giá trị mệnh giá cổ phiếu dự kiến chào bán: **580.000.000.000** đồng.
10. Tổng số tiền huy động dự kiến: **580.000.000.000** đồng.
11. Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký chào bán trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: **51.49%**
12. Thời gian chào bán: dự kiến trong năm 2022, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
13. Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Trong đợt chào bán này, Công ty cam kết chỉ phân phối cổ phiếu cho các nhà đầu tư trong nước để đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
14. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Nguồn vốn thiếu hụt sẽ được huy động thêm từ các nguồn khác như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu để thực hiện dự án,.... Đại hội đồng cổ đông Công ty ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn và quyết định phương án bổ sung Nguồn vốn bị thiếu hụt (nếu có, nếu cần).
15. Tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán:
Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị nghiên cứu, đàm phán và quyết định tại các thời điểm chào bán dựa trên các tiêu chí như sau:
 - Các tổ chức, cá nhân trong nước là Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 11 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14;
 - Các tổ chức, cá nhân trong nước có năng lực tài chính, có nguyện vọng tham gia đầu tư.
 - Số lượng nhà đầu tư: Không quá 30 Nhà đầu tư;
 - Hội đồng quản trị có trách nhiệm xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khi thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ, hoặc ủy quyền cho một công ty chứng khoán thực hiện việc xác định;
 - Trong trường hợp số lượng cổ phiếu không chào bán hết đúng với số lượng dự kiến, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị tiếp tục tìm kiếm, đàm phán và quyết định chào bán cho các đối tượng khác (là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước) tại thời điểm phù hợp với giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần;
 - Trong trường hợp Hội đồng quản trị vẫn không tìm được đối tác phù hợp thì tổng số lượng cổ phần chào bán cho nhà đầu tư được tính theo số lượng cổ phần thực tế chào bán được;

- Số lượng nhà đầu tư: từ 01 - 05 cá nhân/tổ chức.

Trong trường hợp không chào bán được hết số cổ phần nêu trên, ủy quyền Hội đồng quản trị điều chỉnh quy mô đợt chào bán, phân bổ lại số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư được Hội đồng quản trị lựa chọn.

16. Mục đích chào bán: Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn lưu động của doanh nghiệp và hợp tác với Công ty TNHH Đầu Tư Nhã Đạt phát triển kinh doanh dự án Khu Dân Cư Nhã Đạt tại ấp Long Thạnh, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

17. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán	580.000.000.000	
Mục đích sử dụng vốn:		
- Bổ sung vốn lưu động của doanh nghiệp	60.000.000.000	Trong năm 2022
- Hợp tác với Công ty TNHH Đầu Tư Nhã Đạt phát triển kinh doanh dự án Khu Dân Cư Nhã Đạt tại ấp Long Thạnh, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	520.000.000.000	Trong năm 2022-2024
Tổng cộng	580.000.000.000	

Thông tin đối tượng đầu tư:

Tên dự án: Khu Dân Cư Nhã Đạt

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu Tư Nhã Đạt

Vị trí: ấp Long Thạnh, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Hợp phần hợp tác: Hợp phần I thuộc dự án có quy mô dự án: 5.7ha, cụ thể:

+ Đất ở (289 lô): 27.615 m²

+ Đất thương mại dịch vụ: 2.335 m²

+ Đất giáo dục: 1.299 m²

+ Đất TDTT: 1.483 m²

+ Đất y tế: 101 m²

+ Đất xử lý nước thải: 197 m²

+ Đất cấp nước dự phòng: 109 m²

+ Đất cây xanh, giao thông: 24.182 m²

Loại hình dự án: Xây dựng khu dân cư khép kín, xây dựng nhà theo mẫu để bàn giao.

Hiện trạng dự án: Chủ đầu tư đã được giao đất và được cấp giấy phép xây dựng cho giai

đoạn 1 và đang thực hiện thi công hạ tầng.

Phương án phát triển dự án:

- + Sản phẩm: 63 nhà ở liên kế, 226 nhà phố
- + Tổng mức đầu tư: 948.378.000.000 đồng
- + Doanh thu dự kiến: 1.443.600.000.000 đồng
- + Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 242.103.000.000 đồng
- + Kế hoạch thi công:

STT	Hạng mục	Thời gian
1	San lấp	Q2/2022 – Q3/2022
2	Hạ tầng kỹ thuật toàn khu	Q3/2022 – Q4/2022
3	Công trình công cộng, tiện ích toàn khu	Q3/2023 – Q3/2023
4	Nhà ở	Q1/2023 – Q4/2023

Pháp lý dự án:

STT	Số Văn bản	Ngày cấp	Cơ quan ban hành	Nội dung
1	2023/QĐ-UBND	10/06/2019	UBND Tỉnh Long An	Quyết định chủ trương đầu tư
2	3488/QĐ-UBND	30/06/2020	UBND Huyện Cần Giuộc	Quyết Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhã Đạt, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Nhã Đạt
3	2657/QĐ-STNMT	12/10/2021	Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Long An	Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu dân cư Nhã Đạt – diện tích 108.916m ² của Công ty TNHH Đầu tư Nhã Đạt

4	4557/SKHĐT-KTĐN	25/11/2021	Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Long An	Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án của Công ty TNHH Đầu tư Nhã Đạt
5	111/SXD-QLXD	13/01/2022	Sở Xây Dựng Tỉnh Long An	Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Nhã Đạt
6	918/QĐ-UBND	28/01/2022	UBND Tỉnh Long An	Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (Quyết định số 2023/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của UBND tỉnh)
7	2975/QĐ-UBND	05/04/2022	UBND Tỉnh Long An	Quyết định cho phép công ty TNHH Đầu tư Nhã Đạt chuyển mục đích sử dụng đất đợt 1
8	4034/GPXD	21/07/2022	UBND huyện Cần Giuộc	Giấy phép xây dựng
9				31 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định việc phân bổ, ưu tiên sử dụng nguồn vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu cho mục đích sử dụng vốn nêu trên theo tình hình giao dịch/dàm phán thực tế.

IV. NỘI DUNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Cụ thể như sau:

- Lựa chọn Tổ Chức Tư Vấn hồ sơ chào bán cổ phiếu và hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ nhằm đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Điều chỉnh, thông qua phương án xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ (nếu có) theo quy định của pháp luật;
- Lựa chọn và quyết định phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ các

đợt chào bán;

- Quyết định cụ thể, điều chỉnh thời điểm thực hiện đợt chào bán (nếu xét thấy cần thiết) của từng phương án phát hành tùy theo tình hình thực tế của Công ty và diễn biến của thị trường chứng khoán;
- Điều chỉnh, sửa đổi các nội dung trong từng phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành thành công, trừ các nội dung bắt buộc phải được ĐHCĐ chấp thuận theo quy định của pháp luật;
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đầu tư vào dự án Khu dân cư Nhã Đạt tùy thuộc vào tình hình thực tế tại thời điểm huy động được vốn;
- Trong trường hợp huy động không đủ số vốn như dự kiến, Ủy quyền cho HĐQT được điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với số vốn thu được nhưng phải tuân thủ các mục đích phát hành đã được ĐHCĐ thông qua tại từng phương án.
- Lựa chọn và quyết định phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán (nếu có, nếu cần);
- Thay đổi, thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Điều chỉnh phương án chi tiết sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán khi xét thấy cần thiết và theo quy định của pháp luật;
- Chủ động lựa chọn thời gian triển khai giải ngân số tiền thu được từ đợt chào bán;
- Nghiên cứu, đàm phán và quyết định lựa chọn các Nhà đầu tư cho đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo các tiêu chí lựa chọn như trên, bao gồm nhưng không giới hạn về danh sách, số lượng nhà đầu tư, số lượng chứng khoán từng nhà đầu tư được phân phối,...
- Xây dựng và giải trình hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu gửi cho các cơ quan có thẩm quyền. Trong trường hợp các cơ quan này yêu cầu phải sửa đổi, bổ sung thì Hội đồng quản trị được phép quyết định sửa đổi, bổ sung theo khuyến nghị/dề nghị của các cơ quan có thẩm quyền. Công ty phải thực hiện công bố thông tin theo quy định đối với những nội dung sửa đổi, bổ sung này;
- Thực hiện thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư trên cơ sở kết quả chào bán thực tế;
- Sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi kết thúc đợt chào bán;
- Thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) trên cơ sở kết quả chào bán thực tế;
- Thực hiện thay đổi nội dung đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) trên cơ sở kết quả chào bán thực tế;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án chào bán,

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Nơi nhận:

- HĐQT “để báo cáo”;
- BGĐ Công ty “để biết”;
- ĐHĐCĐ “để thông qua”.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN HUY HOÀNG