

## TỜ TRÌNH

### V/v thông qua phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2021

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ theo 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;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 huỷ tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh và nhu cầu vốn của Tổng công ty cho các năm tiếp theo;

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội trường kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết thông qua việc phát hành cổ phiếu ra công chúng tỷ lệ 2:1. Cụ thể như sau:

#### 1. Thông tin tóm tắt về đợt phát hành cổ phiếu

- 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

#### ❖ 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 **49.000 đồng/ cổ phiếu** ngày 19/3/2021) và giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của công ty (hiện 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 19/3/2021, cổ phiếu NHA có giá thị trường giao dịch đóng cửa ở mức **49.000 VNĐ/cổ phiếu**, bằng 490% so với giá cổ phiếu 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 2:1 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 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 trong công ty) là 14.058.354 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 14.058.354 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 VNĐ / [(28.116.709 cổ phiếu x 10 tháng + (28.116.709 + 14.058.354) cổ phiếu x 2 tháng) / 12 tháng] = **1.183 VNĐ/cổ phiếu**.

- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:

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

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**, giả sử với việc phát hành thêm 14.058.354 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 (321.956.938.897 VNĐ + 14.058.354 cổ phiếu x 10.000 VNĐ/cổ phiếu) / (28.116.709 cổ phiếu + 14.058.354 cổ phiếu) = **10.967 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<sub>t-1</sub>** 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 49.000 VNĐ/cổ phiếu (đây là giá đóng cửa của cổ phiếu NHA ngày 19/3/2021) thì sau khi phát hành giá thị trường của cổ phiếu sẽ bị pha loãng còn [49.000 VNĐ/cổ phiếu + 0,5 x 10.000 VNĐ/cổ phiếu] / (1 + 0,5) = **36.000 VNĐ/cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	24.144.965 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành dự kiến (sau khi phát hành thành công 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:	28.116.709 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm:	<b>14.058.354</b> cổ phần ( Mười bốn triệu, không trăm năm mươi tám ngàn, ba trăm năm mươi bốn cổ phần)
- Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá:	<b>140.583.540.000</b> đồng (Một trăm bốn mươi tỷ, năm trăm tám mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi ngàn đồng chẵn)
- Tổng giá trị dự kiến phát hành:	<b>140.583.540.000</b> đồng ( Một trăm bốn mươi tỷ, năm trăm tám mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi ngàn 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
- 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: + 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> <li>- 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: - Số tài khoản phong tỏa: ... ..</li> <li>- Nơi mở tài khoản: ... ..</li> </ul>
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ	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. <u>Ví dụ:</u> 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 : ✓ 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:	- 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).

## 2. Thông qua 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: 140.583.540.000 đồng đồng sẽ được dùng để:

STT	Khoản đầu tư (Dự kiến)	Số lượng	Số tiền dự kiến (VNĐ)
1	Dự án Xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên. (Bao gồm cả việc thanh toán nhà cung cấp hoặc trả ngân hàng có số dư phát sinh từ dự án)		20.000.000.000
2	Xây dựng Dự án ĐTXD Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc QL 38 từ phường Hòa Mạc đến Cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên (Bao gồm cả việc thanh toán nhà cung cấp hoặc trả ngân hàng có số dư phát sinh từ dự án)		40.000.000.000
3	Xây dựng HTKT Khu dân cư Mộc Bắc (Bao gồm cả việc thanh toán nhà cung cấp hoặc trả ngân hàng có số dư phát sinh từ dự án)		45.000.000000
4	Dự án BT đường kết nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 (Hợp đồng Xây dựng – Chuyển Giao BT). ) (Bao gồm cả việc thanh toán nhà cung cấp hoặc trả ngân hàng có số dư phát sinh từ dự án)		25.000.000.000
5	Bổ sung vốn lưu động		10.583.540.000
	Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lên danh mục chi tiết khoản đầu tư phù hợp với thực tế triển khai Dự án có liên quan và chỉ phục vụ cho các dự án trên		
<b>Tổng</b>			<b>140.583.540.000</b>

### 3. Ủy quyền

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng:

- Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai việc thực hiện phát hành.
- Chủ động xây dựng phương án phát hành và giải trình hồ sơ xin phép phát hành gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Lập hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm: thực hiện các thủ tục, công việc và ủy quyền lựa chọn thời điểm thích hợp để lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HOSE) số lượng cổ phiếu phát hành theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua sau khi hoàn thành đợt phát hành.
- Thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu theo kết quả thực hiện của đợt phát hành.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua nội dung trên./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Minh Hoàn**