

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

Số: 10/2022/TTr-HĐQT

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

Hà Nam, ngày 22 tháng 04 năm 2022

TỜ TRÌNH

V/v phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
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 theo Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh và nhu cầu vốn của Công ty cho các năm tiếp theo.

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng như sau:

I. Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng với các điều kiện và điều khoản như sau:

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Tên cổ phiếu phát hành | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt |
| 2. Mã chứng khoán | : | DTD |
| 3. Loại cổ phiếu phát hành | : | Cổ phiếu phổ thông |
| 4. Mệnh giá cổ phiếu | : | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| 5. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | : | 30.736.025 cổ phiếu. |
| 6. Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến trước khi thực hiện đợt chào bán: | : | 43.715.714 cổ phiếu |
| Cụ thể: sau khi hoàn thành các đợt phát hành năm 2021 và 2022, số lượng cổ | : | 12.979.689 cổ phiếu |

Tờ trình chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng 2022 (DTD)

phiếu lưu hành dự kiến tăng thêm so với
thời điểm thông qua tờ trình này là:

Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu tăng thêm trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng tỷ lệ 5:1 (trường hợp tỷ lệ thực hiện quyền là 100%) : 6.147.205 cổ phiếu (theo Nghị quyết HĐQT số 180/2021/NQ-HĐQT ngày 26/12/2021)
 - Số lượng cổ phiếu tăng thêm trong đợt phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức 18% : 5.532.484 cổ phiếu (theo tờ trình số 07/2022/TTr-HĐQT ngày 22/04/2022)
 - Số lượng cổ phiếu tăng thêm trong phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV : 500.000 cổ phiếu (theo tờ trình số 08/2022/TTr-HĐQT ngày 22/04/2022)
 - Số lượng cổ phiếu tăng thêm trong phát hành cổ phiếu ưu đãi cho CBCNV : 800.000 cổ phiếu (theo tờ trình số 09/2022/TTr-HĐQT ngày 22/04/2022)
- 7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm** : 21.857.857 cổ phiếu.
- 8. Tổng giá trị phát hành thêm theo mệnh giá** : 218.578.570.000 đồng.
(Hai trăm mười tám tỷ năm trăm bảy mươi tám triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng).
- 9. Số cổ phần lưu hành dự kiến sau khi hoàn tất đợt phát hành** : 65.573.571 cổ phiếu
- 10. Vốn điều lệ sau khi phát hành dự kiến** : 655.735.710.000 đồng.
(Sáu trăm năm mươi lăm tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm mười nghìn đồng).
- 11. Đối tượng của đợt phát hành (dự kiến)** : Cổ đông hiện hữu bao gồm cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu được cung cấp bởi Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (“VSD”)
- 12. Phương thức phát hành** : Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
- 13. Giá chào bán** : 10.000 đồng/cổ phiếu
- 14. Nguyên tắc xác định giá phát hành** :
Mức giá cổ phiếu dự kiến chào bán thêm ra công chúng xác định trên cơ sở cân đối giữa mức giá hiện đang giao dịch trên thị trường đóng cửa ở mức 44.200 đồng/cổ phiếu tại ngày 21/03/2022) và giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (hiện ở mức 14.879 đồng/cổ phiếu tại ngày 31/12/2021). Cụ thể

- **Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu (Book Value/BV)**

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

Cụ thể:

+ Giá trị sổ sách tại thời điểm 01/01/2021 ở mức 360.636.033.401 VNĐ/27.495.553 cổ phiếu = 13.116 đồng / cổ phiếu.

+ Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2021 đang ở mức 451.693.998.193 VNĐ/30.736.025 cổ phiếu = 14.696 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 01/01/2021 và 31/12/2021 lần lượt bằng 131,16% và 146,96%.

- **Giá thị trường:**

Ngày 21/03/2022, cổ phiếu DTD có giá thị trường giao dịch đóng cửa ở mức 44.200 đồng / cổ phiếu. Bằng 442% so với giá cổ phiếu chào bán ra công chúng 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 thêm ra công chúng tỷ lệ 2:1 là 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

15. Mức độ pha loãng của cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:

Cổ phiếu DTD đã thực hiện niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội (Sau đây gọi tắt là “HNX”).

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 theo phương án tăng vốn đang thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021; Phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức và Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty) là 21.857.857 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 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:**

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

1+I

Trong đó:

P: là giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền (giá cổ

Tờ trình chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng 2022 (DTD)

phiếu sau khi bị pha loãng);

Pt-1: 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 44.200 đồng/cổ phiếu thì sau khi phát hành, giá thị trường của DTD sẽ bị pha loãng còn:

$$\frac{44.200 \text{ VNĐ/cp} + 50\% \times 10.000 \text{ VNĐ/cp}}{1+50\%} = 32.800 \text{ VNĐ/cổ phiếu}$$

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

Công thức tính EPS pha loãng dự kiến như sau:

$$\text{EPS pha loãng} = E/Q_{bq}$$

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.

Q_{bq}: Số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân sau khi phát hành.

EPS năm 2021 theo BCTC hợp nhất kiểm toán của DTD là 119.193.005.418 VNĐ/30.736.025 cổ phiếu = 3.877 VNĐ/cổ phiếu. Giả sử việc phát hành thêm cổ phiếu theo tỷ lệ 2:1 hoàn thành vào tháng 10/2022 và các chỉ tiêu tài chính khác không thay đổi thì EPS năm 2022 sẽ bị pha loãng còn: 119.193.005.418 VNĐ/[(30.736.025 cổ phần x 3 tháng) + (43.715.714 cổ phần x 7 tháng) + (43.715.714 cổ phần + 21.857.857 cổ phần) x 2 tháng]/12 tháng] = 2.702 đồng/cổ phiếu.

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

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$\text{BV pha loãng} = \frac{\text{NVCSH} - \text{Nguồn vốn kinh phí và các quỹ khác}}{\text{Số lượng cổ phần}}$$

Tờ trình chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng 2022 (DTD)

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 31/12/2021 đang ở mức 451.693.998.193 VNĐ/30.736.025 cổ phiếu = 14.696 đồng/cổ phiếu, giả sử với việc phát hành thêm 21.857.857 cổ phiếu thành công vào tháng 10/2022 và các chỉ tiêu tài chính khác năm 2022 không thay đổi thì giá trị sổ sách cuối năm 2022 sẽ bị pha loãng còn:

$$\frac{451.693.998.193 \text{ VNĐ} + 21.857.857 \text{ cổ phiếu} \times 10.000 \text{ VNĐ/cổ phiếu}}{43.715.714 \text{ cổ phiếu} + 21.857.857 \text{ cổ phiếu}} = 10.222 \text{ VNĐ/cp}$$

16. Tổng giá trị chào bán : 218.578.570.000 đồng
17. Tỷ lệ thực hiện quyền : 2:1 (cổ đông sở hữu 2 cổ phần cũ sẽ được quyền mua thêm 01 cổ phiếu mới)
18. Hình thức thực hiện quyền :

- Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản. Số tiền mua cổ phiếu sẽ được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam tổng hợp và chuyển về Công ty theo quy định;

- Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Cổ đông đăng ký tại trụ sở Công ty trong thời hạn phân phối và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa.

19. Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua thêm cổ phiếu của mình cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên, quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 lần. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại.

20. Hạn chế chuyển nhượng đối với Quyền mua cổ phiếu của cổ đông: Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua thêm cổ phần của mình cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên, quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 lần. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại.

21. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu và người nhận chuyển nhượng quyền mua từ cổ đông hiện hữu là cổ phiếu tự do chuyển nhượng.

22. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền:

Kính trình HĐQT ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện phân phối theo tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu và năng lực tài chính với giá không thấp hơn giá chào bán thêm ra công chúng (đồng thời đảm bảo điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ

của cổ đông không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán thêm ra công chúng).

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.

23. Thời gian thực hiện: dự kiến Quý 4 năm 2022, Quý 1/2023, Quý 2/2023 Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

24. 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.

Ví dụ: Nhà đầu tư Nguyễn Văn A sở hữu 105 cổ phiếu, thì số lượng cổ phiếu được quyền mua là $105 : 2 \times 1 = 52,5$ cổ phiếu và được làm tròn đến hàng đơn vị như sau:

+ Ông A được quyền mua thêm 52 cổ phiếu.

+ Phần lẻ 0,5 cổ phiếu sẽ được hủy bỏ.

25. Tỷ lệ chào bán thành công: Tối thiểu 70% số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tương đương số tiền thu được tối thiểu là: 153.004.999.000 đồng.

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

Tổng số tiền dự kiến thu được là: 218.578.570.000 đồng.

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Phương án và lộ trình chi tiết như sau:

STT	Mục đích chi tiết sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Thời gian chi (dự kiến)
1	Thi công hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn I giai đoạn 1 mở rộng	80.000.000.000	Quý IV/2022 Quý I/2023 Quý II/2023
2	Đầu tư xây dựng Khu Thương mại, Dịch vụ và Nhà ở Thành Đạt	70.000.000.000	Quý IV/2022 Quý I/2023 Quý II/2023
3	Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc Giai đoạn 1	68.578.570.000	Quý IV/2022 Quý I/2023 Quý II/2023

II. Kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện các công việc sau đây:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị các nội dung liên quan đến đợt phát hành như sau:

1. Quyết định phương án chào bán chi tiết (giá phát hành, chi tiết phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán, thời gian thực hiện,...); các công việc khác có liên quan đến nội dung chào bán theo quy định của pháp luật;
2. Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để hoàn tất việc phát hành;
3. Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu hiệu chỉnh/hoàn chỉnh phương án tăng vốn điều lệ, phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước, tiến hành trình các cơ quan quản lý Nhà nước xem xét chấp thuận và triển khai thực hiện các thủ tục phát hành theo quy định;
4. Quyết định phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa;
5. Quyết định phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án, hợp đồng;
6. Thay đổi, điều chỉnh thứ tự ưu tiên sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán, điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế, bao gồm nhưng không giới hạn: việc chuyển mục đích sử dụng vốn sang đầu tư dự án hoặc hợp tác đầu tư với các đối tác khác để thực hiện các dự án đã có đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định pháp luật, hoặc sử dụng vốn vào các mục đích khác và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;
7. Lựa chọn thời điểm chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc phát hành cổ phiếu cho phù hợp;
8. Thực hiện thay đổi giấy đăng ký kinh doanh và sửa đổi điều khoản liên quan đến vốn điều lệ và cổ phần tại Điều lệ sau khi hoàn tất việc phát hành;
9. Chủ động sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo quy mô vốn điều lệ mới tăng thêm và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
10. Lập kế hoạch sử dụng vốn chi tiết cho từng mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông;
11. Thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán (VSD) và niêm yết bổ sung cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) sau khi hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật;
12. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát

hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương
Tờ trình chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng 2022 (DTD)

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

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

MSDN: 070000008-CTCP

CÔNG TY
CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN
THÀNH ĐẠT

TP. PHÚ LÝ - T. HÀ NAM

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
 DN: CN, Serial=51825210940000, C=Việt Nam, O=Định Nghĩa, OU=Phân Chi nhánh, OU=Trại đầu tư - Tỉnh Hồ Nam - Việt Nam, email=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT, O=Định Nghĩa, OU=Phân Chi nhánh, OU=Trại đầu tư - Tỉnh Hồ Nam - Việt Nam, email=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT, c=vn, email=info@thanhdat.vn
 Reason: I am the author of this document
 Location: your location here
 Date: 2022.04.23 17:26:27 +07'00

ВНУТРЕННЯЯ ПЕЧАТЬ