TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 09/2024/NHA/TTr-HĐQT	*Hà Nam, ngày ... tháng ... năm 2024*

TỜ TRÌNH

v/v Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ năm 2024

***Kính trình*: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024**

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;*
- *Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Căn cứ Thông tư 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 hủy tư cách công ty đại chúng;*
- *Căn cứ Điều lệ 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 Công ty.*

Nay xây dựng phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty như sau:

A. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

I. Phương án chào bán

1	Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
2	Mã chứng khoán	:	NHA
3	Mệnh giá	:	10.000 đồng *(Mười nghìn đồng)*/cổ phiếu.
4	Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông.
5	Số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành	:	42.174.520 cổ phiếu *(Bằng chữ: Bốn mươi hai triệu, một trăm bảy mươi tư nghìn, năm trăm hai mươi cổ phiếu).*
6	Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến trước khi thực hiện đợt chào bán:	:	44.174.520 cổ phiếu (*Bằng chữ: Bốn mươi bốn triệu, một trăm bảy mươi tư nghìn, năm trăm hai mươi cổ phiếu).*
	Cụ thể: sau khi hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, số lượng cổ phiếu dự kiến tăng thêm tối đa	:	2.000.000 cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai triệu cổ phiếu).*

7	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa	:	8.834.904 cổ phiếu *(Bằng chữ: Tám triệu, tám trăm ba mươi tư nghìn, chín trăm linh bốn cổ phiếu).*
8	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến tối đa theo mệnh giá	:	88.349.040.000 đồng *(Bằng chữ: Tám mươi tám tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng).*
9	Mức tăng vốn điều lệ dự kiến	:	88.349.040.000 đồng *(Bằng chữ: Tám mươi tám tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng).*
10	Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành chào bán cho cổ đông hiện hữu	:	530.094.240.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm ba mươi tỷ, không trăm chín mươi tư triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng*).
11	Tỷ lệ chào bán trên tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	20% *(là tỷ lệ giữa số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán).*
12	Tỷ lệ thực hiện quyền	:	5:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, 05 quyền mua được mua 01 cổ phiếu mới).
13	Hình thức chào bán	:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức thực hiện quyền mua đối với cổ đông hiện hữu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
14	Đối tượng chào bán	:	Tất cả cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu.
15	Nguyên tắc xác định giá chào bán	:	Căn cứ theo Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu của công ty là: … đồng/cổ phiếu. Căn cứ vào tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá trị sổ sách của cổ phiếu, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, mức giá chào bán dự kiến là 10.000 đồng/cổ phiếu.
16	Giá chào bán	:	10.000 đồng/cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười nghìn đồng trên một cổ phiếu).*
17	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán	:	70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.
18	Huỷ bỏ đợt chào bán	:	Đợt chào bán bị huỷ bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho nhà đầu tư không đạt tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu phát hành thêm của đợt chào bán. Cụ thể, số lượng cổ phiếu phát hành tối thiểu đảm bảo 6.184.433 cổ phiếu. Trong trường hợp Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước quyết định huỷ bỏ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định tại Điều 28, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị huỷ bỏ, Công ty sẽ thực hiện công bố việc huỷ

bỏ trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị huỷ bỏ. Quá thời hạn thanh toán, Công ty sẽ hoàn trả tiền cho nhà đầu tư kèm theo lãi suất không thời hạn tại ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản phong toả.

Phương thức thu hồi và hoàn trả tiền cho cổ đông, nhà đầu tư: Đối với các cổ đông đã nộp tiền mua cổ phần qua các thành viên lưu ký, Công ty sẽ phối hợp với VSDC và các thành viên lưu ký để hoàn trả tiền đã nộp cho các cổ đông. Đối với các cổ đông chưa lưu ký, nhà đầu tư mua cổ phần nộp tiền trực tiếp vào tài khoản phong toả, Công ty sẽ hoàn trả tiền trực tiếp cho các cổ đông, nhà đầu tư. Công ty sẽ chịu toàn bộ phí chuyển khoản (nếu có).

19 Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết (nếu có) : Để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng chào bán, số lượng cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

*(Ví dụ: tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông A sở hữu 1.234 cổ phiếu được hưởng 1.234 quyền mua. 1.234 quyền mua sẽ được mua 1.234*20% = 246,8 cổ phiếu.*

Theo nguyên tắc làm tròn, số lượng cổ phiếu thực tế cổ đông A được mua là ***246 cổ phiếu)***

Toàn bộ số cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua, không nộp tiền hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có) được ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các nhà đầu tư khác. ĐHĐCĐ uỷ quyền HĐQT quyết định mức giá và các điều kiện chào bán; đảm bảo giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu và điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tiêu chí lựa chọn các Nhà đầu tư để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối hết, đồng thời tìm kiếm và lựa chọn các Nhà đầu tư này.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

20 Điều kiện chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. Số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu

có) được phân phối tiếp cho các đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

21 Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần, bên nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.

22 Thời gian chào bán dự kiến : Dự kiến trong năm 2024, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời điểm cụ thể cho phù hợp với tình hình thực tế của dự án. Công ty sẽ công bố thời gian chào bán cụ thể sau khi Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản chấp thuận hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty.

<u>Lưu ý</u>: Phương án này chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

23 Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

24 Phương án huy động vốn trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán và thời gian gia hạn (nếu có) mà Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn sử dụng nguồn vốn khác như vay ngân hàng, và/hoặc phát hành chứng khoán riêng lẻ và/hoặc các giải pháp khác đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của nội bộ Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

25 Việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể gây ra rủi ro pha loãng như: (i) pha loãng giá cổ phiếu; (ii) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần; (iii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu; (iv) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, cụ thể như sau:

(i) Pha loãng giá cổ phiếu:

Việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ gây ảnh hưởng kỹ thuật đến giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường.

Công thức giá cổ phiếu sau khi điều chỉnh như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \text{ x } P_{r1})}{1 + I_1}$$

Trong đó:

P_{tc}: Giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền

PR_{t-1}: Giá tham chiếu của cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền

P_{r1}: Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu

I_1: Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ

phiếu

(ii) Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS)

Lợi nhuận ròng trên một cổ phiếu được tính bằng công thức:

$$\text{EPS điều chỉnh} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập ròng trên một cổ phiếu sẽ bị thay đổi theo hướng giảm xuống do số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên trong khi tăng trưởng lợi nhuận sẽ có độ trễ nhất định.

(iii) Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu sau khi pha loãng} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Tài sản vô hình}}{\text{Tổng số cổ phiếu sau khi chào bán}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể giảm trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm chào bán.

Tuy nhiên, EPS và giá trị sổ sách trên một cổ phần điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời. Bởi với nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thì hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đạt được những hiệu quả nhất định, tạo đà tăng trưởng đáng kể trong những năm tiếp theo.

(iv) Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Do việc phát hành được thực hiện theo phương thức thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu nên không làm giảm tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của các cổ đông nếu các cổ đông thực hiện quyền đầy đủ. Trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu có thể làm giảm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết tương ứng.

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

Tại thời điểm HĐQT triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, số vốn điều lệ dự kiến của Công ty là 441.745.200.000 đồng, với tỷ lệ chào bán 5:1 và giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu thì số tiền thu được dự kiến là 88.349.040.000 đồng. Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được này cụ thể như sau:

STT	Nội dung sử dụng vốn	Giá trị dự kiến (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Cơ cấu các khoản nợ, vay		Năm 2024 Sau khi hoàn thành đợt chào bán và theo tiến độ sử dụng vốn thực tế
2	Đầu tư dự án		
3	Bổ sung vốn lưu động		
Tổng		**88.349.040.000**	

- Trong trường hợp chào bán không đủ số tiền dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thứ tự mục đích sử dụng vốn ưu tiên của đợt chào bán cho các hạng mục đã trình bày tại bảng trên theo nguyên tắc sử dụng hết vốn huy động được cho hạng mục đó, số vốn còn lại mới dùng cho hạng mục tiếp theo cho đến khi hết số vốn huy động được. Nguồn vốn thiếu hụt sẽ được huy động từ các nguồn khác như vay cá nhân, nguồn lợi nhuận giữ lại,… Đồng thời ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh và/ hoặc quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn và thời gian giải ngân.

III. Đăng ký giao dịch bổ sung và lưu ký bổ sung

Toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm sẽ được Công ty thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung theo quy định.

IV. Ủy quyền

Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề (bao gồm nhưng không giới hạn) liên quan đến đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, cụ thể:

a) Triển khai Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng trong năm 2024:

- Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai phương án chào bán để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.

- Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp phép chào bán cổ phiếu theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc chào bán cổ phiếu được thực hiện đúng pháp luật hiện hành.

- Quyết định xử lý số lượng cổ phiếu đối với nhà đầu tư không đăng ký, không nộp tiền mua, cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho

các nhà đầu tư khác đáp ứng các điều kiện tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.

- Lựa chọn Công ty chứng khoán thực hiện tư vấn hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

- Cân đối và sử dụng nguồn vốn phù hợp với tình hình hoạt động thực tế sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông.

- Điều chỉnh, thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán nếu xét thấy cần thiết để việc sử dụng vốn mang lại hiệu quả cho công ty, tuân thủ theo yêu cầu của pháp luật hiện hành và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất.

- Thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch chứng khoán bổ sung số cổ phiếu chào bán thêm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh sau khi hoàn tất đợt chào bán theo quy định.

b) Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung vốn điều lệ Công ty liên quan đến nội dung thay đổi số lượng cổ phần, số vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt chào bán theo kết quả thực tế của đợt chào bán và sẽ báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

c) Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến nội dung thay đổi số lượng cổ phần, vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt chào bán với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam sau khi hoàn tất đợt chào bán.

d) Ngoài những nội dung ủy quyền nêu trên, 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 và/hoặc phù hợp với tình hình thực tế tuân thủ Pháp luật hiện hành, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:
- Các thành viên HĐQT, BKS;
- Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024;
- Lưu VT.

Nguyễn Minh Hoàn