SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 19 tháng 01 năm 20..

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NÔNG NGHIỆP HÒA PHÁT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc ------oOo------
Số: 01/TT-ĐHĐCĐ.2025	*Hưng Yên, ngày 29 tháng 8 năm 2025*

TỔNG GIÁM ĐỐC
Phạm Thị Hồng Yến

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025

(Về Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng và niêm yết cổ phiếu)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát,

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020, sửa đổi, bổ sung năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Doanh Nghiệp");

Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2020, sửa đổi năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Chứng Khoán");

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán ("Nghị Định 155");

Căn cứ 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 hủy tư cách công ty đại chúng và các văn bản hướng dẫn thi hành, sửa đổi, bổ sung ("Thông tư 118");

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát;

Căn cứ nhu cầu thực tế của Công ty;

Kính trình Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thông qua Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng và niêm yết cổ phiếu, cụ thể như sau:

I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN

1. Tên Tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát
2. Tên cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát
3. Loại chứng khoán chào bán	:	Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng
4. Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng/cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu trước khi chào bán:	:	
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	255.000.000 *(Hai trăm năm mươi lăm triệu)* cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ	:	0 *(không)* cổ phiếu
6. Vốn điều lệ của Công ty trước Đợt Chào Bán	:	2.550.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm năm mươi tỷ đồng)*

7. Tỷ lệ chào bán dự kiến	:	Tối đa **11,765%** tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
8. Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến	:	Tối đa **30.000.000** cổ phiếu
9. Tổng giá trị chào bán dự kiến (theo mệnh giá)	:	Tối đa 300.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng)*
10. Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau Đợt Chào Bán	:	Tối đa 285.000.000 cổ phiếu
11. Vốn điều lệ dự kiến sau Đợt Chào Bán	:	Tối đa 2.850.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn tám trăm năm mươi tỷ đồng)*
12. Hình thức chào bán	:	Chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng
13. Đối tượng chào bán	:	Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có nhu cầu mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát và không thuộc các đối tượng bị cấm hoặc hạn chế quyền mua theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
14. Giá chào bán	:	Ủy quyền cho Hội đồng quản trị ("HĐQT") quyết định giá chào bán mỗi cổ phiếu và đảm bảo nguyên tắc xác định giá chào bán mỗi cổ phiếu không thấp hơn giá trị sổ sách của cổ phiếu Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, được xác định là 11.504 đồng.
15. Phương thức phân phối	:	Thực hiện phân phối thông qua đại lý phân phối và/hoặc tự phân phối. Ủy quyền cho HĐQT toàn quyền lựa chọn phương thức phân phối phù hợp với quy định của pháp luật và nhu cầu của Công ty tại thời điểm phát hành.
16. Thời gian chào bán dự kiến	:	Dự kiến từ Quý III/2025 đến Quý II/2026, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng. Thời điểm chào bán cụ thể do HĐQT quyết định phù hợp với Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật có liên quan.
17. Phương án đảm bảo 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 tối đa tại Công ty.
18. Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu chưa phân phối hết	:	Đối với toàn bộ cổ phiếu chưa phân phối hết trong Đợt Chào Bán (bao gồm số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, số cổ phiếu nhà đầu tư đã đăng ký mua nhưng không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ), ĐHĐCĐ

		ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác theo quy định pháp luật. Trong trường hợp HĐQT phân phối tiếp cổ phiếu chưa phân phối hết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT (i) xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được mua cổ phiếu chưa phân phối hết và (ii) quyết định giá chào bán cho các nhà đầu tư này với điều kiện giá chào bán không thấp hơn giá đã chào bán cho các nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đợt chào bán ban đầu. Số cổ phiếu chưa phân phối hết khi chào bán tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán (ngày kết thúc việc thu tiền mua chứng khoán được chào bán từ các nhà đầu tư), và đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 42 Nghị Định 155 và điều kiện theo quy định tại Điều 195 Luật Doanh Nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành. Trong trường hợp hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định pháp luật, bao gồm cả thời gian gia hạn (nếu có), nếu số lượng cổ phiếu vẫn không được phân phối hết cho các nhà đầu tư khác, HĐQT sẽ hủy số lượng cổ phiếu không phân phối hết này và điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phiếu chào bán theo đúng số lượng cổ phiếu thực tế đã được phân phối trong Đợt Chào Bán.
19. Hạn chế chuyển nhượng	:	Toàn bộ cổ phiếu chào bán (không bao gồm số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết trong Đợt Chào Bán được HĐQT phân phối tiếp theo *Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu chưa phân phối hết* nói trên) sẽ được tự do chuyển nhượng; và Số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết trong Đợt Chào Bán được HĐQT phân phối tiếp theo *Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu chưa phân phối hết* nói trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán (ngày kết thúc việc thu tiền mua chứng khoán được chào bán từ các nhà đầu tư).

II. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát thực hiện chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng đồng thời với đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán với các mục đích sau:

(i) huy động thêm vốn cho Công ty và các công ty thành viên để nâng cao năng lực tài chính, giảm đòn bẩy tài chính, bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, chủ động sẵn nguồn lực để trong tương lai Công ty có thể nghiên cứu, lên kế hoạch và đầu tư các dự án xây dựng trang trại chăn nuôi và nhà máy sản xuất thức ăn chăn nuôi, đồng bộ và mở rộng quy mô sản xuất từ khâu cung cấp thức ăn tới trang trại;

(ii) tăng tính minh bạch, uy tín và thương hiệu của doanh nghiệp;

(iii) tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn thứ cấp, phục vụ chiến lược tăng trưởng theo chuỗi nông nghiệp khép kín của Công ty.

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng số tiền Tổ chức phát hành dự kiến thu được từ Đợt Chào Bán là 345.120.000.000 đồng (*) sau khi trừ các khoản chi phí, lệ phí liên quan đến Đợt Chào Bán (phí tư vấn, phí kiểm toán sử dụng vốn, lệ phí cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán...)(**) sẽ được phân bổ theo từng mục đích sử dụng, chi tiết như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Kế hoạch sử dụng vốn *(% số tiền thu được từ đợt chào bán)*	Tiến độ giải ngân
1	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Chăn nuôi Hòa Phát nhằm (i) tăng vốn điều lệ cho Công ty TNHH Chăn nuôi Hòa Phước để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh, trả nợ vay, (ii) bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh, bổ sung vốn lưu động	84%	Trong Quý IV/2025 và năm 2026
2	Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Gia cầm Hòa Phát Phú Thọ nhằm (i) cơ cấu lại tình hình tài chính, trả nợ vay, (ii) bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh, bổ sung vốn lưu động	4%	Trong Quý IV/2025 và năm 2026
3	Góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Hòa Phát nhằm bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh, bổ sung vốn lưu động	12%	Trong Quý IV/2025 và năm 2026
	Tổng cộng	**100%**	

(*) Giả định tổng số lượng cổ phiếu chào bán thành công là 30.000.000 cổ phiếu với giá chào bán là 11.504 đồng/cổ phiếu;

(**) Các loại chi phí, lệ phí liên quan đến Đợt Chào Bán có thể thay đổi tùy thuộc vào hợp đồng thực tế với các bên cung cấp dịch vụ thứ ba và biểu phí, lệ phí do cơ quan chức năng có thẩm quyền ban hành tại thời điểm thực hiện chào bán.

Trên cơ sở nguyên tắc phân bổ nêu trên, phụ thuộc vào số tiền thực tế Tổ chức phát hành thu được từ đợt chào bán sau khi trừ đi các khoản chi phí và lệ phí liên quan, ĐHĐCĐ ủy quyền và giao cho HĐQT căn cứ vào tình hình cụ thể của Công ty để xây dựng Phương án sử dụng vốn chi tiết, quyết

định việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán, thứ tự ưu tiên sử dụng vốn và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, đảm bảo lợi ích tối đa cho các cổ đông và tuân thủ các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong trường hợp có sự điều chỉnh, thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, HĐQT bảo đảm thực hiện tuân thủ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị Định 155 và báo cáo lên Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.

Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Trong trường hợp đợt chào bán không huy động đủ nguồn vốn dự kiến theo kế hoạch cho các mục đích nêu trên, Hội đồng quản trị được quyết định các phương án bao gồm nhưng không giới hạn bởi: (i) sử dụng nguồn vốn tự có của Công ty, (ii) điều chỉnh tiến độ triển khai các mục đích sử dụng vốn (iii) huy động từ nguồn vốn vay của các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước, và (iv) huy động nguồn vốn từ (các) cổ đông chiến lược/đối tác khác (nếu có) để đảm bảo cho các mục đích kinh doanh đã được hoạch định.

IV. THÔNG QUA VIỆC ĐĂNG KÝ CHỨNG KHOÁN TẬP TRUNG, ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

ĐHĐCĐ thông qua việc toàn bộ cổ phiếu của Công ty sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ("HOSE") khi kết thúc Đợt Chào Bán theo quy định tại Phương Án Chào Bán và quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán có hiệu lực tại từng thời điểm. Trong trường hợp sau khi kết thúc Đợt Chào Bán mà Công ty đáp ứng các điều kiện trở thành Công ty đại chúng mà không đáp ứng điều kiện về việc niêm yết cổ phiếu theo quy định của pháp luật hiện hành, Công ty cam kết sẽ triển khai thực hiện việc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch Upcom do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội tổ chức, vận hành theo quy định pháp luật.

V. ỦY QUYỀN

ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định, tổ chức và triển khai thực hiện các công việc sau, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Bổ sung và/hoặc điều chỉnh phương án chào bán tùy theo tình hình thực tế tại thời điểm chào bán hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thành công việc chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng;
- Phê duyệt phương án chào bán chi tiết và lựa chọn thời điểm cụ thể để thực hiện phương án chào bán này nhằm xin chấp thuận/ đăng ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và triển khai việc chào bán cổ phiếu ra công chúng trên thực tế;
- Lựa chọn đơn vị tư vấn lập hồ sơ đăng ký chào bán;
- Quyết định nội dung cụ thể, việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận, văn bản cam kết và tài liệu liên quan đến việc chào bán cổ phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các tài liệu trong danh mục hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng phù hợp với phương án chào bán và quy định pháp luật chứng khoán;
- Quyết định việc sửa đổi, bổ sung, giải trình chi tiết hồ sơ chào bán phù hợp với tình hình thực

tế hoặc theo đề nghị của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm triển khai phương án chào bán đảm bảo lợi ích tốt nhất cho các cổ đông, Công ty và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành;

- Xây dựng và quyết định phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán sau khi nhận được chấp thuận của UBCKNN và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
- Lập và quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết cho số tiền thu được từ đợt chào bán; thay đổi phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tùy theo tình hình hoạt động thực tiễn của Công ty tại thời điểm chào bán, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật. Trường hợp thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán, HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất;
- Quyết định chi tiết Phương án xử lý đối với số cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có) theo quy định pháp luật;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN;
- Triển khai phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo đúng mục đích chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông, Công ty, tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo lên ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất;
- Quyết định, thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty (bao gồm cả thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ sau khi kết thúc Đợt Chào Bán); sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ, số cổ phiếu lưu hành cùng các nội dung liên quan khác trong Điều lệ của Công ty và các thủ tục/công việc khác có liên quan đến việc tăng vốn điều lệ nêu trên với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đơn vị liên quan;
- Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký tập trung cổ phiếu của Công ty tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch Upcom tại Sở Giao dịch chứng khoán ("Đăng Ký và Niêm Yết") trong thời gian quy định của pháp luật hiện hành, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau: (i) Quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan/tổ chức có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký và Niêm Yết phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) Làm việc và giải trình với các cơ quan/tổ chức có thẩm quyền về hồ sơ Đăng Ký và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký và Niêm Yết; và (iii) Quyết định và thực hiện các công việc khác mà HĐQT thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công thủ tục Đăng Ký và Niêm Yết;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, HĐQT được toàn quyền quyết định và tổ chức triển khai thực hiện (i) các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm đảm bảo Đợt Chào Bán được thực hiện thành công; (ii) các công việc, thủ tục, thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định pháp luật; (iii) công việc, thủ tục Đăng Ký và Niêm Yết; và (iv) các công việc, thủ tục khác phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Đợt Chào Bán, Đăng Ký Và Niêm Yết cổ phiếu Công ty.

- Hội đồng quản trị được giao, ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Tổng Giám đốc Công ty chủ động quyết định, ban hành các hồ sơ, tài liệu và tổ chức triển khai thực hiện một phần hoặc toàn bộ các công việc nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NÔNG NGHIỆP HÒA PHÁT H.YÊN MỸ-T.HƯNG YÊN

PHẠM THỊ HỒNG VÂN