



TCT TƯ VẤN XÂY DỰNG
THỦY LỢI VIỆT NAM - CTCP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TỜ TRÌNH 06

V/v: Thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ năm 2022

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Tổng công ty tư vấn xây dựng thủy lợi Việt Nam - CTCP;
- Căn cứ tình hình thực tế và nhu cầu vốn đầu tư tài chính để sở hữu cổ phần tại Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy;

Kính trình: ĐHĐCĐ Tổng công ty tư vấn xây dựng thủy lợi Việt Nam - CTCP

Hội đồng Quản trị (Sau đây gọi tắt là “**HDQT**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (Sau đây gọi tắt là “**DHĐCĐ**”) Tổng công ty tư vấn xây dựng thủy lợi Việt Nam - CTCP (Sau đây gọi tắt là “**HEC**”) xem xét và thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng số vốn tăng thêm với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên cổ phiếu phát hành:

Cổ phiếu Tổng công ty tư vấn xây dựng thủy lợi Việt Nam - CTCP

- 2. Mã chứng khoán :** HEJ
- 3. Loại cổ phiếu phát hành :** Cổ phiếu phổ thông
- 4. Mệnh giá cổ phiếu :** 10.000 đồng/cổ phiếu
- 5. Vốn điều lệ hiện hành :** 44.000.000.000 đồng
- 6. Tổng số cổ phiếu đang lưu hành:** 4.400.000 cổ phiếu
- 7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:** 22.500.000 cổ phiếu.
- 8. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:** 225.000.000.000 đồng.
- 9. Vốn điều lệ sau khi phát hành (dự kiến):** 269.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi chín tỷ đồng).
- 10. Phương thức phát hành:** Chào bán cổ phiếu riêng lẻ



11. **Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:** Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là các nhà đầu tư có năng lực tài chính và/hoặc có năng lực chuyên môn đóng góp vào sự phát triển của Công ty.

12. **Số lượng nhà đầu tư dự kiến:** 04 nhà đầu tư. Danh sách nhà đầu tư kèm số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư theo phụ lục đính kèm.

13. **Giá chào bán:** 20.000 đồng/cổ phiếu.

14. **Nguyên tắc xác định giá phát hành:**

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

$BV = \text{Nguồn vốn chủ sở hữu} / \text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}$

BV theo BCTC hợp nhất tại thời điểm 31/12/2021 = $78.326.464.300 / 4.400.000 = 17.801$ đồng/cp (Tính theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2021 của HEC), trong trường hợp loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát: $BV = 70.398.074.877 / 4.400.000 = 16.000$ đồng/cp.

BV theo BCTC riêng thời điểm 31/12/2021 = $63.407.945.267 / 4.400.000 = 14.411$ đồng/cp (Tính theo BCTC riêng kiểm toán năm 2021 của HEC).

Giá tham chiếu bình quân của cổ phiếu HEC trong 30 phiên giao dịch gần nhất từ ngày 25/04/2022 đến 07/06/2022 là 35.390 đồng/cổ phần.

Căn cứ giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty, nhu cầu vốn của HEC trong đợt chào bán, diễn biến giao dịch cổ phiếu HEC, cân bằng lợi ích với cổ đông hiện hữu và tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư, HĐQT đề xuất mức giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư là 20.000 đồng/cổ phiếu (cao hơn khoảng 12,35% so với BV hợp nhất tại 31/12/2021; cao hơn khoảng 25% so với so với BV hợp nhất đã loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát tại 31/12/2021; cao hơn khoảng 38,78% so với BV riêng tại 31/12/2021; và thấp hơn khoảng 43,48% so với giá tham chiếu bình quân của cổ phiếu HEC trong 30 phiên giao dịch gần nhất).

15. **Tổng giá trị chào bán:** 450.000.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi tỷ đồng).

16. **Hạn chế chuyển nhượng:** Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

17. **Phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết:** Số lượng cổ phần do các nhà đầu tư không đăng ký mua hết sẽ được ủy quyền cho HĐQT phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp do HĐQT lựa chọn với giá bán không



thấp hơn mức giá đã công bố cho các nhà đầu tư hoặc hủy bỏ và kết thúc đợt phát hành.

Việc xử lý cổ phiếu không chào bán hết đảm bảo tuân thủ quy định về đầu tư góp vốn của công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Khoản 2 Điều 195 Luật doanh nghiệp.

Số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư khi phân phối tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

18. Thời gian thực hiện: dự kiến Quý III - Quý IV năm 2022 sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, ĐHĐCĐ giao HĐQT lựa chọn và quyết định thời điểm thực hiện phù hợp.

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

Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến từ đợt chào bán là 450.000.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi tỷ đồng). Số tiền thu được từ đợt chào bán này Công ty có kế hoạch sử dụng như sau:

Nội dung	Số tiền dự kiến (đồng)
Đầu tư mua cổ phần Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy (" <i>Khoáng nóng Thanh Thủy</i> ") từ nguồn vốn được huy động thêm: - Số lượng cổ phần cần mua tại Khoáng nóng Thanh Thủy: tối đa 25.000.000 cổ phần (tương đương 55,56% vốn điều lệ Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy). Giá mua: tối đa 18.000 đồng/cổ phần	450.000.000.000
Tổng cộng	450.000.000.000

19.1. Thông tin sơ lược về Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy

Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy (tiền thân Công ty Cổ Xây dựng và Dịch vụ Sơn Hải), được thành lập ngày 13/05/2008 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 20 tỷ đồng theo Giấy CNĐKDN số 0102750587 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp. Kể từ khi thành lập đến nay, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là lĩnh vực cung cấp dịch vụ du lịch và kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng. Trải qua 02 lần tăng vốn, đến thời điểm hiện tại vốn điều lệ Công ty đã tăng lên 450 tỷ đồng.

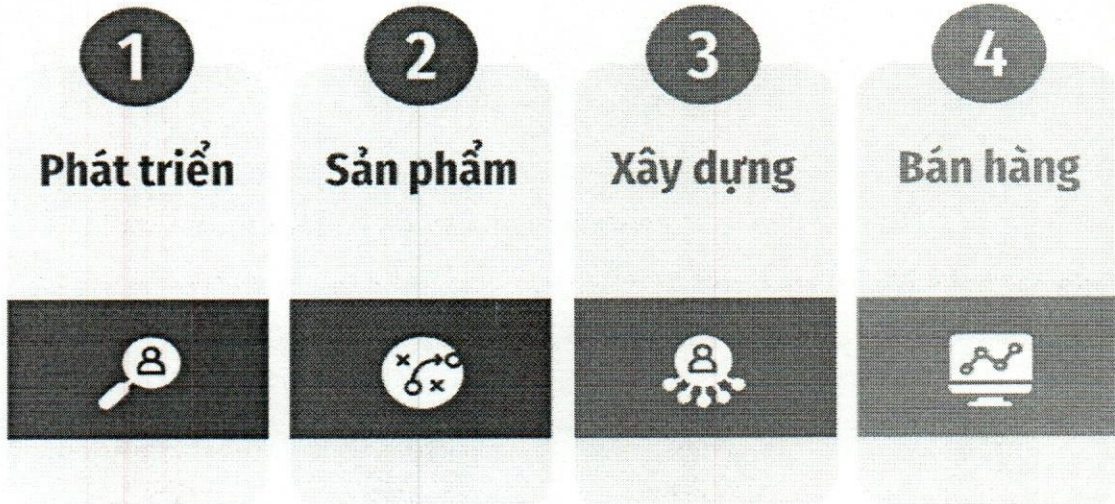
Hoạt động kinh doanh chính của CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy là đầu tư phát triển và khai thác dịch vụ tại các dự án bất động sản, trong đó chủ đạo là bất động sản nghỉ dưỡng. Nguồn thu chính của Công ty đến từ (i) Doanh thu bán bất động sản (ii) Doanh thu từ hoạt động vận hành, khai thác các khu nghỉ dưỡng và (iii) Doanh thu từ

kinh doanh, khai thác nguồn khoáng nóng tự nhiên.



❖ **Đầu tư kinh doanh Bất động sản nghỉ dưỡng**

- + Công ty trực tiếp hoặc gián tiếp tham gia toàn bộ chuỗi giá trị của bất động sản nghỉ dưỡng: (1) Đầu tư, phát triển dự án; (2) Phát triển sản phẩm; (3) Thi công xây dựng dự án; (4) Phân phối, bán hàng.



- + **Đầu tư, phát triển:** đội ngũ phát triển dự án của Công ty luôn nỗ lực thu tóm các quỹ đất có tiềm năng du lịch nghỉ dưỡng, đồng thời làm việc với địa phương để hoàn thiện các thủ tục cấp phép dự án và tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan. Ngoài ra, Công ty cũng thông qua hoạt động mua bán sáp nhập để thu tóm các công ty, chủ đầu tư đang sở hữu các dự án nghỉ dưỡng tiềm năng.
- + **Phát triển sản phẩm:** với phương châm luôn lấy thị trường, thị hiếu khách hàng làm trọng tâm, đội ngũ quy hoạch, kiến trúc và thiết kế của Công ty đã phát triển và đóng gói những sản phẩm bất động sản phù hợp với từng phân khúc thị trường và đối tượng khách hàng mục tiêu.
- + **Thi công xây dựng:** Công ty lựa chọn những nhà thầu hàng đầu Việt Nam như Cotecons, Ricons,... cho những dự án của mình để đảm bảo tiến độ và chất lượng xây dựng. Ban quản lý dự án, quản lý thiết kế và đội ngũ giám sát của Công ty phối



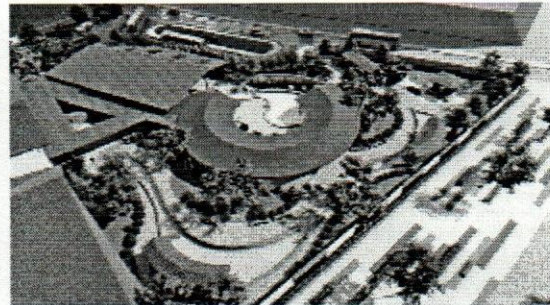
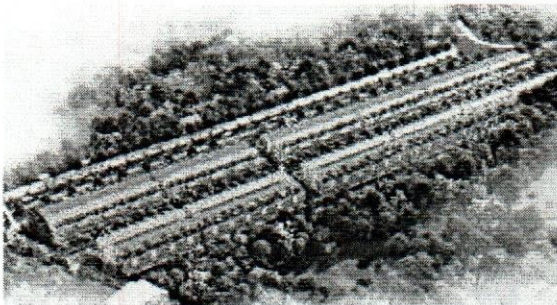
hợp chặt chẽ với các nhà thầu để thường xuyên đánh giá, rút kinh nghiệm, khắc phục trong quá trình thi công.

- + **Phân phối, bán hàng:** Công ty không sở hữu đội ngũ bán hàng riêng, thay vào đó Công ty làm việc chặt chẽ với các hệ thống môi giới lớn và uy tín trên thị trường (CEN, Đất Xanh...). Các đợt mở bán được tổ chức đi kèm với các chiến dịch truyền thông, đào tạo bán hàng bài bản và quy mô. Công ty cũng duy trì mức hoa hồng và thưởng nóng cao cho môi giới so với mức trung bình của thị trường.

Hiện tại, Công ty đang thực hiện triển khai Dự án Thanh Thủy Giai đoạn 1 với các cầu phân dự án như sau:

(i) **Dự án Khu phố thương mại, Dịch vụ tổng hợp và Công viên khoáng nóng Wyndham Lynn Times Thanh Thủy**

- **Tổng quan:** Dự án Khu phố thương mại, Dịch vụ tổng hợp và Công viên khoáng nóng Wyndham Lynn Times Thanh Thủy là dự án du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ được xây dựng để tối ưu hóa tiềm năng khoáng nóng tự nhiên trên địa bàn huyện Thanh Thủy với chất lượng tốt nhất Việt Nam.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy.
- **Vị trí:** Khu 2, xã Bảo Yên, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ
- **Diện tích đất:** 49,000 m²
- **Quy mô:** 245 căn liền kề thương mại (shoptel), công viên khoáng nóng (onsen park).
- **Tiến độ thực hiện:** Dự án đã bán hết 100% quỹ căn liền kề thương mại và đã bàn giao một phần vào tháng 12/2021, dự kiến sẽ hoàn thành bàn giao toàn bộ vào tháng 06/2022 và chính thức khai trương vào tháng 09/2022.

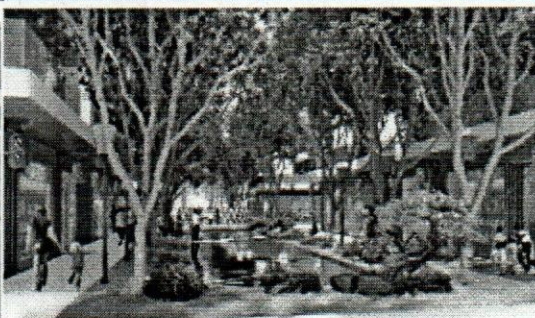
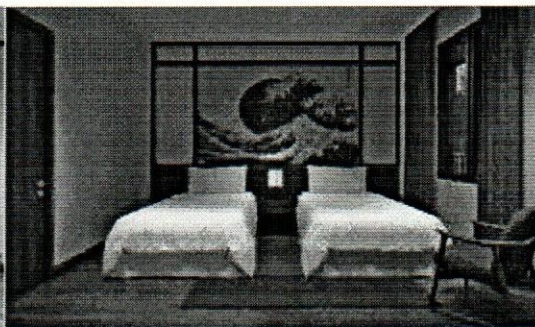
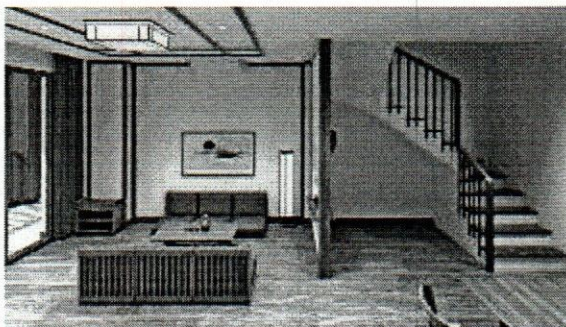


- **Sản phẩm, dịch vụ:**

Liên kề thương mại: mỗi căn shoptel có từ 2-3 phòng ngủ, không gian phòng khách/bếp/phòng ăn và 1 bồn ngâm khoáng nóng được khai thác để phục vụ nhu cầu lưu trú cho khách du lịch. Với 245 căn shoptel, khu liền kề thương mại cung ứng

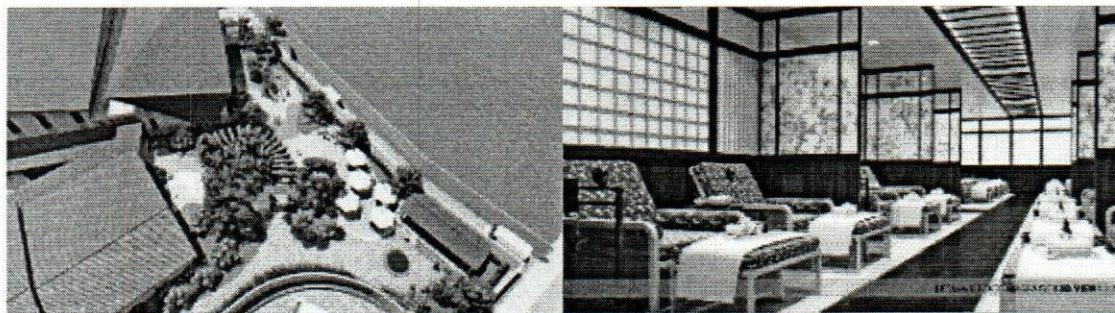
727 phòng khách sạn. Căn cứ theo các gói kỳ nghỉ đã được phân phối và nhu cầu sử dụng của các chủ sở hữu shoptel, tỷ lệ lấp đầy bình quân dự kiến đạt trên 80%.

Ngoài ra, tầng 1 (phần shop) của các căn shoptel là một thành tố quan trọng trong không gian phố đi bộ Nhật Bản, được sử dụng để kinh doanh các loại hình dịch vụ để biến khu vực này thành một điểm đến được yêu thích của giới trẻ, một nơi đáp ứng đầy đủ nhu cầu đa dạng của khách du lịch và người dân địa phương như: ẩm thực, chăm sóc sức khỏe, vui chơi giải trí, văn hoá nghệ thuật,...



Công viên khoáng nóng: được quy hoạch đẹp và khoa học, cung cấp các dịch vụ đẳng cấp và đa dạng cho các đối tượng khách hàng (ngâm khoáng, ngâm tắm theo chủ đề, massage, trị liệu, ẩm thực,...) Với tổng diện tích quy hoạch là 1,8 ha và tổng mức đầu tư 280 tỷ đồng, đây là công viên khoáng nóng có quy mô và đầu tư bài bản hàng đầu Việt Nam. Dự kiến khi đi vào hoạt động từ tháng 09/2022, công viên sẽ đón khoảng 2.000 khách/ngày, mang lại doanh thu bình quân 1-2 tỷ đồng/ngày.





(ii) **Khối đế thương mại thuộc Dự án Tổ hợp Khách sạn nghỉ dưỡng Wyndham Lynn Times Thanh Thủy**

- **Tổng quan:** Dự án Tổ hợp Khách sạn nghỉ dưỡng Wyndham Lynn Times Thanh Thủy là dự án khách sạn nghỉ dưỡng 5* theo tiêu chuẩn của Wyndham Hotels & Resorts. CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy đã thuê dài hạn khối đế thương mại từ Chủ đầu tư để kinh doanh dịch vụ (ẩm thực, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe,...).
- **Chủ đầu tư:** CTCP Tập đoàn Onsen Fuji
- **Vị trí:** Khu 2, xã Bảo Yên, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ
- **Diện tích đất:** 8.838 m²
- **Quy mô:** 01 tầng hầm và 34 tầng nổi
- + **Khu căn hộ:** bao gồm 2.242 căn hộ du lịch (condotel) từ tầng 4 đến tầng 34; các căn hộ điển hình có diện tích 32 m² khép kín (01 phòng ngủ, 01 WC, 01 bồn ngâm khoáng), được thiết kế nội thất theo 03 phong cách (hiện đại, Nhật Bản, Indochine). Ngoài ra còn có các căn VIP (từ 02-03 phòng ngủ) và 02 pen-house với diện tích lớn và kèm theo nhiều tiện ích.
- + **Khu thương mại:** bao gồm Tầng hầm, Khối đế (tầng 1-3), 1 phần tầng 19 và tầng 34 được sử dụng cho hoạt động quản lý, vận hành khách sạn và cung cấp dịch vụ, tiện ích cho khách lưu trú và các chủ sở hữu căn hộ.
- **Tiến độ thực hiện:**
- + 31/12/2021: Dự án đã bán được 70% tổng số căn hộ du lịch. Nếu không tính khoảng 300 căn hộ được Chủ đầu tư giữ lại để kinh doanh khách sạn thì Dự án đã bán được 85% số căn thương phẩm.
- + Dự kiến đến tháng 09/2022, Dự án sẽ hoàn thiện toàn bộ Khối đế thương mại, tiến hành bàn giao từng phần các căn hộ du lịch và chính thức đi vào giai đoạn vận hành.



- **Sản phẩm, dịch vụ:**

- + Khu vực ẩm thực: 01 nhà hàng buffet 350 chỗ ngồi, 01 nhà hàng Âu-Á với 350-400 chỗ ngồi, 01 nhà hàng Nhật với 200 chỗ ngồi, 01 skybar với sức chứa 200 khách, và các outlet khác như lobby bar, lounge coffee, business center được thiết kế và đầu tư theo tiêu chuẩn 5 sao của Wyndham.
- + Khu vực hội nghị: 01 phòng hội nghị với sức chứa tối đa 500 chỗ ngồi có thể linh hoạt điều chỉnh công năng và 03 phòng họp nhỏ phục vụ nhu cầu hội nghị, hội họp và sự kiện của các tổ chức/nhóm cá nhân.
- + Khu vui chơi, giải trí: bao gồm các phòng karaoke, phòng trà hát cho nhau nghe, khu vực tập gym/boxing/yoga/taichi, phòng tập golf 3D,...
- + Khu vực chăm sóc sức khỏe: giới thiệu các mô hình trị liệu, chăm sóc sức khỏe, spa đẳng cấp phục vụ khách lưu trú, khách du lịch và cư dân bản địa.

❖ **Quản lý, vận hành, khai thác khu du lịch nghỉ dưỡng**

Để xây dựng hệ thống tiêu chuẩn chất lượng quốc tế, mang đến cho khách hàng dịch vụ nghỉ dưỡng, trị liệu và chăm sóc sức khỏe đẳng cấp và uy tín, Công ty đã và đang hợp tác chặt chẽ với các thương hiệu quản lý khách sạn lớn trên thế giới như Wyndham, Best Western,... song song với việc phát triển đội ngũ vận hành chuyên nghiệp.

❖ **Kinh doanh, khai thác nguồn khoáng nóng**

Sở hữu giấy phép khai thác nguồn khoáng nóng tự nhiên được đánh giá có chất lượng tốt nhất Việt Nam, Công ty dự kiến cung cấp khoáng nóng cho chính dự án cũng như các dự án của nhóm Onsen Fuji trên địa bàn huyện Thanh Thủy. Ngoài ra, Công ty có kế hoạch phát triển hoạt động sản xuất nước khoáng đóng chai để cung cấp cho nhu cầu sử dụng tại chuỗi dự án bất động sản đang được Công ty triển khai.

Năm 2021, Khoáng nóng Thanh Thủy ghi nhận tổng doanh thu là 56,36 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ hoạt động buôn bán thành phẩm Bất động sản đạt 51,8 tỷ đồng (chiếm 91,93% tổng doanh thu). Việc kinh doanh dịch vụ du lịch đạt 4,5 tỷ đồng (chiếm 8,1% tổng doanh thu). Lợi nhuận sau thuế đạt trên 19 tỷ đồng. Năm 2022, Khoáng nóng



Thanh Thủy đặt kế hoạch doanh thu ghi nhận trên 800 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế trên 150 tỷ đồng sau khi tiến hành bàn giao toàn bộ khu căn hộ shoptel, đưa vào vận hành khai thác khu shoptel, công viên khoáng nóng và Khối Đế thương mại thuộc dự án Thanh Thủy giai đoạn 1 trong tháng 09/2022. Đồng thời, trong năm 2022, Khoáng nóng Thanh Thủy dự kiến sẽ khởi công dự án Thanh Thủy giai đoạn 2 với quy mô 5,5 ha, dự kiến sẽ bàn giao và đưa vào vận hành, khai thác từng phần vào năm 2023 và 2024. Bên cạnh mảng kinh doanh bất động sản mang lại nguồn doanh thu, lợi nhuận đột biến, mảng kinh doanh dịch vụ và khoáng nóng mang lại dòng tiền ổn định, bền vững, cụ thể kế hoạch kinh doanh của Khoáng nóng Thanh Thủy trong 3 năm tới như sau:

Năm	Bất động sản	Dịch vụ	Khoáng nóng
2022	Bàn giao và ghi nhận Doanh thu, lợi nhuận của: + 245 căn shoptel Khởi công dự án Thanh thủy giai đoạn 2 với quy mô 5,5 ha	Khai thác, đưa vào vận hành: + 245 căn shoptel + Công viên khoáng nóng, + Khối đế khách sạn	Cung cấp khoáng nóng cho: + 245 căn shoptel + Công viên khoáng nóng + 2.242 căn condotel
2023	Bàn giao và ghi nhận Doanh thu, lợi nhuận của: + 1 phần dự án Thanh thủy giai đoạn 2 Khởi công dự án Bắc Kạn và Phố Yên vào năm 2023, dự kiến bàn giao và đưa vào vận hành, khai thác từng phần vào các năm 2024, 2025 và 2026	Khai thác, vận hành: + 1 phần dự án Thanh thủy giai đoạn 2	Cung cấp khoáng nóng cho: + 1 phần dự án Thanh thủy giai đoạn 2
2024	Bàn giao và ghi nhận Doanh thu, lợi nhuận của: + 1 phần dự án Phố Yên + 1 phần dự án Bắc Kạn + toàn bộ dự án Thanh thủy giai đoạn 2	Khai thác, vận hành: + 1 phần dự án Phố Yên + 1 phần dự án Bắc Kạn + toàn bộ dự án Thanh thủy giai đoạn 2	Cung cấp nước khoáng đóng chai cho: + các dự án thuộc nhóm Thanh Thủy, Phố Yên, Bắc Kạn, Quảng Bình, Ngọc Lâm, Phú Yên

Handwritten signature



19.2. Phương án mua cổ phần Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy

Hiện tại, HEC chưa sở hữu cổ phần Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy.

HDQT của HEC đã thực hiện khảo sát, nghiên cứu về Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy, các dự án mà Khoáng nóng Thanh Thủy đang và sẽ triển khai trong thời gian sắp tới. HDQT nhận định Dự án Thanh Thủy Giai đoạn 1 đang trong giai đoạn hoàn thiện để bàn giao cho nhà đầu tư, đồng thời công tác bán hàng đã gần như hoàn thành, kỳ vọng ghi nhận doanh thu sớm trong năm 2022. Ngoài ra, việc cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng, khoáng nóng của Khoáng nóng Thanh Thủy kỳ vọng mang lại doanh thu, lợi nhuận ổn định và bền vững. Do đó, trường hợp HEC đầu tư mua cổ phần chi phối của Khoáng nóng Thanh Thủy từ các cổ đông hiện hữu, ngoài khía cạnh HEC có thể hợp nhất kết quả kinh doanh từ dự án Thanh Thủy giai đoạn 1 trong năm 2022, khoản đầu tư vào Khoáng nóng Thanh Thủy có thể đem lại lợi ích cho HEC trong dài hạn. Trên cơ sở đánh giá tiềm năng và hiệu quả đầu tư, HDQT của HEC đã gặp gỡ, trao đổi và thương thảo sơ bộ với các cổ đông hiện hữu của Khoáng nóng Thanh Thủy về kế hoạch HEC mua lại cổ phần CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy do các cổ đông này đang sở hữu.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 331/2022/UHY-BCTĐG do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ban hành ngày 07/06/2022, giá trị hợp lý của 1 cổ phần Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy là 18.800 đồng/cổ phần. Trên cơ sở thương lượng với các cổ đông hiện hữu của Khoáng nóng Thanh Thủy và tham khảo chứng thư thẩm định giá nêu trên, HDQT kính trình ĐHCĐ xem xét phê duyệt việc mua cổ phần CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy với khối lượng tối đa 25.000.000 cổ phần và giá mua không vượt quá 18.000 đồng/cổ phần. HEC dự kiến sẽ thực hiện thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng với các cổ đông Khoáng nóng Thanh Thủy có nhu cầu chuyển nhượng cổ phần để hoàn tất việc đầu tư sở hữu cổ phần tại Khoáng nóng Thanh Thủy trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. HEC dự kiến thực hiện các giao dịch mua cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của Khoáng nóng Thanh Thủy để thực hiện phương án sử dụng vốn nêu trên, dự kiến như sau:

TT	Tên cổ đông Khoáng nóng Thanh Thủy	CMND/CCCD	Chuyển nhượng cho HEC	
			%	Số cổ phần
1	Phạm Công Khanh	030079004727	26,16%	11.770.000



2	Lã Thị Minh	031180018280	4,90%	2.205.000
3	Trần Ngọc Hà	001186005811	4,90%	2.205.000
4	Nguyễn Thanh Mai	001187008272	4,90%	2.205.000
5	Nguyễn Thị Duyên	125098367	4,90%	2.205.000
6	Phạm Văn Tứ	027084005171	4,90%	2.205.000
7	Trần Văn Thành	035084004990	4,90%	2.205.000
Tổng cộng			55,56%	25.000.000

HEC sẽ thực hiện giao dịch với các cổ đông nói trên không phải là người có liên quan tới HEC và những người nội bộ, cổ đông lớn của HEC (được xác định theo quy định tại Điều 4, Luật Chứng khoán 2019). Sau các giao dịch trên, HEC dự kiến sẽ sở hữu trực tiếp 25.000.000 cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy, tương đương tỷ lệ sở hữu đạt 55,56%. Chi tiết của Phương án mua cổ phần Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy xin xem tại Tờ trình số 07 của HĐQT.

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

1. Quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ tại phương án phát hành và phương án sử dụng vốn sau phát hành nêu trên;
2. Bổ sung, chỉnh sửa hoặc thay đổi phương án phát hành (nếu thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) đảm bảo việc phát hành cổ phiếu của Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định của Pháp luật, đảm bảo tốt nhất quyền lợi cho Công ty;
3. Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
4. Xây dựng các tiêu chí đối với nhà đầu tư tham gia vào đợt chào bán; rà soát, kiểm tra về việc đáp ứng các tiêu chí của nhà đầu tư trước khi thực hiện giao dịch;
5. Quyết định phương án xử lý đối với phân phối cổ phiếu cho các tổ chức/cá nhân khác trong trường hợp không bán hết theo phương án phát hành;
6. Phê chuẩn các (dự thảo) hợp đồng, tài liệu, giao dịch khác liên quan đến việc phát

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ



hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

7. Soạn thảo, đàm phán hợp đồng đặt mua cổ phiếu với các nhà đầu tư theo nội dung chính tại phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua.
8. Toàn quyền đàm phán, điều chỉnh số lượng cổ phiếu phát hành cho từng nhà đầu tư theo danh sách các nhà đầu tư được ĐHĐCĐ thông qua tại danh sách đính kèm căn cứ kết quả đàm phán thực tế.
9. Toàn quyền quyết định việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, lựa chọn phương án triển khai, thời điểm giải ngân phù hợp với kế hoạch của Công ty nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông và Công ty;
10. Quyết định và tổ chức việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp tại cơ quan có thẩm quyền để ghi nhận số vốn điều lệ theo số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thành công;
11. Quyết định về hồ sơ, tài liệu và tổ chức thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu tại sàn UPCOM;
12. Thực hiện các công việc, thủ tục khác mà HĐQT thấy cần thiết để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu theo phương án phát hành và phương án sử dụng vốn sau khi phát hành mà đã được ĐHĐCĐ thông qua và phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 chấp thuận thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Mạnh Hải



Phụ Lục

Danh sách Nhà đầu tư được lựa chọn mua cổ phần chào bán riêng lẻ

(Đính kèm Tờ trình ĐHCĐ số 07/2022/TTr-HĐQT)

STT	Tên Nhà đầu tư	CMND / CCCD	Số lượng cổ phiếu HEJ sở hữu trước đợt chào bán	Số lượng cổ phiếu HEC được chào bán	Tổng số lượng cổ phiếu HEC dự kiến sở hữu sau đợt chào bán	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán
1	Nguyễn Hoàng Hiệp	001081000662	0	4.500.000	4.500.000	16,73%
2	Nguyễn Minh Hoàng	001079016073	0	6.750.000	6.750.000	25,09%
3	Phùng Thị Thùy Linh	001191036973	0	9.000.000	9.000.000	33,46%
4	Đinh Thị Quỳnh Mơ	020193000699	0	2.250.000	2.250.000	8,36%
Tổng				22.500.000	22.500.000	83,64%