

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

HUDLAND

Số: 2079/NQ-HĐQT

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

Hà Nội, ngày 17 tháng 12 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

V/v: Triển khai chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (thông qua hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND ngày 14/10/2024;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND số 2078/BB/HĐQT ngày 17/12/2024.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua việc triển khai chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ HUDLAND theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) ngày 14/10/2024 (Chi tiết Phương án chào bán được nêu tại Phụ lục 1).

Điều 2. Thông qua việc đăng ký bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và niêm yết bổ sung tại Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán thành công. Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ triển khai các thủ tục đăng ký và niêm yết nêu trên theo quy định của pháp luật.



Điều 3. Giao/Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị (Người đại diện theo pháp luật của Công ty) hoặc người được Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền triển khai các công việc sau đây:

- 3.1 Quyết định/phê duyệt các vấn đề có liên quan đến đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty; Tổ chức thực hiện những công việc cần thiết, ký tất cả các hồ sơ/văn kiện/tài liệu, cùng với những sửa đổi, bổ sung, thay thế có liên quan đến hồ sơ chào bán (nếu có và/hoặc trong trường hợp cần thiết) để triển khai Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.2 Căn cứ kết quả chào bán cổ phiếu thực tế, thực hiện các công việc cần thiết và ký các văn bản/hồ sơ có liên quan để hoàn thiện thủ tục tăng vốn điều lệ của Công ty theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn trong các thủ tục sau: (i) Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước; (ii) đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty; (iii) đăng ký, lưu ký bổ sung cổ phiếu phát hành thêm của Công ty tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC); (iv) đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội; (v) thay đổi Vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức Vốn điều lệ và các điều khoản có liên quan trong Điều lệ của Công ty phù hợp với mức Vốn điều lệ mới sau đợt phát hành; và (vi) các thủ tục khác theo quy định pháp luật hiện hành;
- 3.3 Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết khác và ký các văn bản có liên quan khác (nếu phát sinh) để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu theo Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị của Công ty phê duyệt.

Điều 4. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty và các Phòng/Ban liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- BKS;
- Lưu VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Cao Sơn

PHỤ LỤC 1:

CHI TIẾT PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(theo Nghị quyết số 2079/NQ-HĐQT ngày 17/12/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND)

1. Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND

Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 31.599.961 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu chào bán : 23.400.000 cổ phiếu

Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu

Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách cổ đông do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu

Hình thức chào bán : Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng thông qua hình thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu

Tỷ lệ thực hiện quyền : **100:74** (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, cổ đông sở hữu 100 quyền được mua 74 cổ phiếu)

Nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ : Số lượng cổ phiếu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống sẽ được cộng dồn vào số lượng cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết để xử lý.

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 111 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền. Với tỷ lệ thực hiện quyền, cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua thêm $(111 \times 74)/100 = 82,14$ cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị thì số lượng cổ phiếu mà cổ đông A được quyền mua là 82 cổ phiếu.

Chuyển nhượng quyền mua : Cổ đông sở hữu quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng lại cho người thứ ba). Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền chuyển nhượng và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng quyền mua.

- Phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có) :**
- Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết sau khi chào bán cho cổ đông hiện hữu gồm: (i) Số cổ phiếu còn lại do cổ đông và/hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua không mua/không mua hết số cổ phiếu được mua, đã đăng ký mua nhưng không nộp tiền mua cổ phiếu theo đúng thời hạn và/hoặc do các nguyên nhân khác; (ii) Số cổ phiếu lẻ thập phân (nếu có) phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán cổ phiếu được mua của cổ đông hiện hữu.
 - Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty sẽ tiếp tục chào bán số cổ phiếu chưa phân phối hết nêu trên cho các nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người lao động của Công ty) với các điều kiện, phương thức và giá chào bán không ưu đãi hơn so với cổ đông hiện hữu, đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/NĐ-CP ngày 31/12/2020. Giá chào bán cho cổ đông khác hoặc nhà đầu tư mới không thấp hơn mức giá đã chào bán cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/cổ phiếu).
 - Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để phân phối số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết như sau:
 - Các Nhà đầu tư bày tỏ thiện chí hợp tác trong quá trình đàm phán việc mua bán cổ phiếu, đồng thời có năng lực tài chính, đảm bảo sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định;
 - Các Nhà đầu tư có chiến lược và văn hóa kinh doanh phù hợp, không có xung đột về lợi ích với chiến lược phát triển của Công ty;
 - Ưu tiên cổ đông hiện hữu của HUDLAND và/hoặc

người lao động của Công ty.

- Đảm bảo tuân thủ các quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 195 Luật Doanh nghiệp.
- Các tiêu chí khác (nếu có) mà HĐQT Công ty thấy cần thiết.

- Trường hợp hết thời hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có) mà Công ty chưa thực hiện phân phối hết số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành, Hội đồng quản trị Công ty sẽ thực hiện báo cáo kết quả chào bán theo số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối.

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là **64,91%** số lượng cổ phiếu chào bán (tương đương **15.190.000 cổ phiếu**), tương ứng với 70% nhu cầu vốn sử dụng để thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng các dự án ($70\% \times 217.000.000.000$ đồng). Thông tin chi tiết về nhu cầu vốn để thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng các dự án được nêu tại Mục 2 Phụ lục này.

- Trường hợp số cổ lượng cổ phiếu phân phối được thấp hơn số lượng tối thiểu nêu trên, đợt chào bán sẽ bị hủy bỏ.

Hạn chế chuyển nhượng

- Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền không bị hạn chế chuyển nhượng.

- Số cổ phiếu lẻ và Số cổ phiếu còn lại do cổ đông và/hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua không mua/không mua hết số cổ phiếu được mua, đã đăng ký mua nhưng không nộp tiền mua cổ phiếu và/hoặc do các nguyên nhân khác được HĐQT Công ty chào bán cho nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Thời gian chào bán : Dự kiến trong năm 2025, sau khi HUDLAND được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán.

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

2.1. Số tiền thu từ đợt chào bán cổ phiếu dự kiến là **234.000.000.000 đồng** (Hai trăm ba mươi tư tỷ đồng) sẽ được sử dụng bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty theo phương án như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến	Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền dự kiến thu được	Số tiền tối thiểu cần thu được để thực hiện dự án (đồng)
I	Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng các Dự án	217.000.000.000		92,74%	151.900.000.000
1	Dự án Khu dân cư Bình Giang - Hải Dương	185.000.000.000	Dự kiến trong năm 2025 - 2026	79,06%	129.500.000.000
1.1	Chi phí giải phóng mặt bằng	9.600.000.000			
1.2	Chi phí tiền sử dụng đất	114.300.000.000			
1.3	Chi phí xây dựng và thiết bị	54.600.000.000			
1.4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	1.000.000.000			
1.5	Chi phí khác	500.000.000			
1.6	Chi phí dự phòng	5.000.000.000			
2	Đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Đồng Tâm - Yên Bái	22.000.000.000	Dự kiến trong năm 2025 - 2026	9,40%	15.400.000.000
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng	8.000.000.000			
2.2	Chi phí tiền sử dụng đất	9.000.000.000			
2.3	Chi phí xây dựng và thiết bị	5.000.000.000			
3	Dự án mới	10.000.000.000	Dự kiến trong năm 2025 - 2026	4,27%	7.000.000.000
3.1	Chi phí giải phóng mặt bằng	10.000.000.000			
II	Bổ sung vốn lưu động của Công ty	17.000.000.000		7,26%	Không áp dụng
1	Chi phí quản lý chung (lương; bảo hiểm xã hội; chi phí văn phòng...)	12.000.000.000	Dự kiến trong năm 2025		
2	Sửa chữa lớn tòa nhà CC7 (sửa chữa thang máy, hệ thống điều hòa...)	5.000.000.000	Dự kiến trong năm 2025		
	Tổng cộng	234.000.000.000		100,00%	151.900.000.000

- 2.2. Trường hợp tổng số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán lớn hơn 234.000.000.000 đồng, HĐQT Công ty sẽ phân bổ số tiền tăng thêm này để thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng các Dự án đang triển khai của Công ty và sẽ báo cáo chi tiết cho cổ đông tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
- 2.3. Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ các mục đích sử dụng vốn như dự kiến, HĐQT Công ty sẽ linh hoạt phân bổ số tiền thu được cho các mục đích được trình bày như trên với nguyên tắc ưu tiên các mục đích theo thứ tự từ trên xuống dưới nhằm bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của Công ty. Để bù đắp nguồn vốn thiếu hụt phục vụ cho hoạt động kinh doanh, Công ty dự kiến sẽ:
- (i) Huy động bổ sung một số nguồn vốn khác như: Vay vốn từ các đối tác khác (Ngân hàng, Cổ đông của Công ty...), Phát hành Trái phiếu và Các nguồn vốn khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty; hoặc
 - (ii) Cắt giảm nguồn vốn phân bổ cho các mục đích sử dụng có thứ ưu tiên thấp hơn.
- 2.4. Hội đồng quản trị Công ty tùy tình thực tế có thể quyết định điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán nêu trên một cách linh hoạt, đảm bảo tối đa lợi ích của Công ty và các cổ đông. HĐQT Công ty sẽ báo cáo cổ đông của Công ty về những điều chỉnh/thay đổi liên quan đến phương án sử dụng vốn tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
- 3. Phương án đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu của Công ty đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài**
- 3.1. Theo Văn bản số 6888/UBCK-PTTT ngày 15/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của HUDLAND là **49%**. Theo danh sách cổ đông chốt ngày 09/12/2024, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại HUDLAND là **4,23%**.
- 3.2. Để bảo đảm đợt chào bán cổ phiếu của Công ty đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, HĐQT Công ty sẽ thực hiện các biện pháp sau:
- Trên cơ sở danh sách cổ đông do VSDC tại ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông có quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại thời điểm đó.
 - Trường hợp các cổ đông hiện hữu của Công ty đều thực hiện quyền mua, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại HUDLAND dự kiến sẽ không thay đổi và đợt chào bán cổ phiếu của Công ty quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
 - Trường hợp các cổ đông chuyển nhượng quyền mua: Công ty lưu ý các cổ đông và Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền mua về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại HUDLAND và sẽ phối hợp với VSDC để kiểm soát việc chuyển nhượng quyền

mua của các cổ đông trong nước cho các Nhà đầu tư nước ngoài, bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty sau đợt chào bán không vượt quá 49%.

- Trong quá trình xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có), trên cơ sở số lượng cổ phiếu đã phân phối thực tế cho nhà đầu tư nước ngoài, Hội đồng quản trị sẽ quyết định phương án chào bán tiếp cho các Nhà đầu tư khác phù hợp nhằm bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty sau đợt chào bán không vượt quá 49%./.

