

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/State Securities Commission;
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh/Ho Chi Minh Stock Exchange.

1. Tên tổ chức/Name of organization: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội/Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation.

- Mã chứng khoán/Stock code: NHA
- Địa chỉ/Address: Cụm công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình/Cau Giat Industrial Cluster, Duy Tien Ward, Ninh Binh Province.
- Điện thoại/Telephone: 84-(226) 384 77 56
- Email: dothinamhanoi@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố/Content of information disclosure:

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 về việc triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025/Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation disclosure of Resolution of the Board of Directors No. 10/2025/NHA/NQ-HĐQT dated August 06, 2025 on the Implementation of the Detailed Plan for Additional Public Offering of Shares in 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 06/08/2025 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn>/This information was published on the company's website on August 06, 2025, as in the link: <http://www.namhanoi.com.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

* Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Nghị quyết số/ Resolution No.: Người đại diện theo pháp luật/Legal representative 10/2025/NHA/NQ-HĐQT

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

Số: 10/2025/NHA/NQ-HĐQT

Ninh Bình, ngày 06 tháng 08 năm 2025

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ 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 Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về 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 tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 (kèm theo tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ về Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 10/2025/NHA/BB-HĐQT ngày 06/08/2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc triển khai chi tiết Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ năm 2025 được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 theo Tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ, với các nội dung cơ bản như sau:

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. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Mười nghìn đồng trên một cổ phiếu).
5. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 48.591.709 cổ phiếu (Bằng chữ: Bốn mươi tám triệu, năm trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm lẻ chín cổ phiếu).

6. Vốn điều lệ trước khi chào bán: 485.917.090.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi lăm tỷ, chín trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng).
7. Số lượng cổ phiếu phát hành tối đa: 16.197.324 cổ phiếu (Bằng chữ: Mười sáu triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi bốn cổ phiếu).
8. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Mười nghìn đồng trên một cổ phiếu).
9. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán tối đa theo mệnh giá: Tối đa 161.973.240.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng).
10. Tỷ lệ chào bán trên tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 33,33% (là tỷ lệ giữa số lượng cổ phiếu chào bán tại mục 7/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại mục 5).
11. Tỷ lệ thực hiện quyền: 3:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông sở hữu 01 (Một) cổ phiếu sẽ có 01 (Một) quyền mua, cứ 03 (Ba) quyền mua thì được mua thêm 01 (Một) cổ phiếu mới).
12. Hình thức chào bán: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
13. Đối tượng chào bán: Tất cả cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu.
14. Thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu: Giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty, quyết định ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu nhưng không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ khi có chấp thuận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) và thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông, công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.
15. Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có):
Số lượng cổ phiếu mới mà cổ đông được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được Hội đồng Quản trị tổng hợp và xử lý theo **“Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết”**.
(Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 1.234 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện quyền 3:1, cổ đông A có 1.234 quyền mua, tương ứng với 411,33 cổ phiếu mới. Áp dụng nguyên tắc làm tròn, cổ đông A được mua 411 cổ phiếu; 0,33 cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được HĐQT tổng hợp và xử lý theo quy định).
16. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm: Quyền mua cổ phiếu chỉ được chuyển nhượng một lần trong thời gian quy định; người nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng quyền mua cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm tự thỏa thuận mức giá, phương thức thanh toán và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định pháp luật liên quan đến giao dịch chuyển nhượng này.
17. Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết

- Trường hợp cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua hoặc phát sinh cổ phiếu chưa phân phối hết vì bất kỳ lý do nào, HĐQT được quyền quyết định phương án phân phối hoặc chào bán lại số cổ phiếu này cho các cá nhân, tổ chức khác theo nguyên tắc:
 - Giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu;
 - Điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư khác không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu;
 - Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan.
 - Trường hợp hết thời hạn phân phối (bao gồm cả thời gian gia hạn, nếu có) mà vẫn còn cổ phiếu chưa được chào bán hết:
 - Nếu đã đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu (N như quy định tại “Mục 20” dưới đây): HĐQT sẽ ra quyết định hủy bỏ số lượng cổ phiếu còn lại và kết thúc đợt chào bán. Công ty sẽ thực hiện tăng vốn điều lệ trên cơ sở số lượng cổ phiếu thực tế đã được chào bán thành công.
 - Nếu chưa đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Thực hiện theo quy định tại “Mục 20, Điều 1 – Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu” Nghị quyết này.
18. Hạn chế chuyển nhượng:
- Số cổ phiếu chào bán thêm do cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua hoặc cổ đông/nhà đầu tư khác thực hiện quyền mua được chuyển nhượng lại sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - Lượng cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được phân bổ quyền mua. Số cổ phiếu mua thêm từ việc thực hiện phần quyền mua này (kể cả trường hợp quyền mua đã được chuyển nhượng cho người khác) sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - Lượng cổ phiếu được xử lý theo **“Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết”** sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
19. Chào mua công khai: Các cổ đông/nhà đầu tư mua cổ phiếu theo **“Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết”** trên đây sẽ không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai theo quy định của Luật Chứng khoán trong trường hợp việc mua đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của cổ đông/nhà đầu tư đạt hoặc vượt các tỷ lệ quy định tại Khoản 1, Điều 35 Luật chứng khoán.
20. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán, tương ứng với 11.338.127 cổ phiếu (Số liệu được làm tròn lên từ kết quả $70\% \times 16.197.324 = 11.338.126,8$). Trong trường hợp không đáp ứng được điều kiện nêu trên, đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ bị hủy bỏ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán. Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.
21. Phân phối cổ phiếu:
- Việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Công ty được UBCKNN cấp Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán ra công chúng. Thời gian phân phối trên bao gồm: Thời gian chính thức để cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua cổ phiếu theo thời hạn do Công ty thông báo; Thời gian để HĐQT tập hợp và chào bán cổ phiếu phát sinh do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết cho các cổ đông, nhà đầu tư khác...
22. Hủy bỏ đợt chào bán:

- Đợt chào bán bị huỷ bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu phân phối thành công cho nhà đầu tư không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu.
- Các trường hợp khác theo quy định tại Điều 28, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành có liên quan.

Điều 2. Thông qua phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

2.1. Mục đích sử dụng vốn

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 (kèm theo tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ về Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, Công ty dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cho mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Thời gian giải ngân dự kiến	Giá trị dự kiến (đồng)
1	Thanh toán các khoản chi phí và/hoặc trả nợ các khoản vay ngân hàng tài trợ cho “Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)” (sau đây gọi là “Dự án”)	Năm 2025 - 2026, sau khi hoàn thành đợt chào bán.	161.973.240.000
Tổng			161.973.240.000

Căn cứ vào thời điểm hoàn tất đợt chào bán và tiến độ triển khai các hạng mục thuộc Dự án, HĐQT sẽ chủ động rà soát, phân bổ vốn chi tiết cho từng hạng mục, phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn thực tế tại từng thời điểm. Việc phân bổ vốn sẽ bảo đảm phù hợp với mục đích đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tuân thủ Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành.

2.2. Kế hoạch huy động vốn trong trường hợp số lượng vốn huy động từ cổ đông không đạt đủ như dự kiến

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ 100% số tiền dự kiến thu về để sử dụng cho nhu cầu vốn nêu trên, Công ty sẽ linh hoạt sử dụng các nguồn vốn sẵn có hoặc huy động thêm từ các kênh tài chính bên ngoài, bao gồm vay vốn ngân hàng, vay tín dụng từ các tổ chức tài chính..., nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu và đảm bảo tiến độ triển khai Dự án theo đúng kế hoạch.

HĐQT sẽ căn cứ vào tình hình thực tế để phân bổ chi tiết số tiền thu được từ đợt phát hành, theo từng hạng mục, thuộc mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo tối ưu hiệu quả sử dụng vốn, phù hợp với nhu cầu tài chính tại từng thời điểm và định hướng phát triển của Công ty.

2.3. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu đang tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ

Trong trường hợp chưa thể giải ngân ngay toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán theo tiến độ thực hiện dự án, HĐQT dự kiến sẽ mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn phù hợp với thời điểm giải ngân, trên cơ sở mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Nguồn vốn tạm thời nhận rồi sẽ được gửi tiết kiệm để hưởng lãi định kỳ, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn trong thời gian chờ giải ngân chính thức.

Điều 3. Thông qua nội dung cam kết đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu sau khi kết thúc đợt chào bán.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đối với toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm thành công theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 4. Thông qua việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán APG là tổ chức tư vấn phát hành cho Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025.

Điều 5. Thông qua việc thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công ty sau khi hoàn thành đợt chào bán.

Điều 6. Giao/ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức thực hiện các công việc cần thiết, ký phê duyệt các hồ sơ/văn kiện/tài liệu (cùng các sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)) liên quan đến Hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu để triển khai phương án chào bán thêm 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, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau đây:

- Lựa chọn và quyết định ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu, thực hiện thủ tục chốt danh sách cổ đông có quyền mua cổ phiếu với VSDC và công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật.
- Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để phát hành tăng vốn điều lệ theo Phương án đã được ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty thông qua đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật;
- Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý và/hoặc báo cáo HĐQT để xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện phương án chào bán nêu trên;
- Tổng hợp, Báo cáo HĐQT kết quả triển khai thực hiện Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng sau khi kết thúc đợt chào bán và hoàn thành các thủ tục theo thẩm quyền;
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ, số cổ phần mới theo kết quả thực tế của việc phát hành tăng vốn điều lệ;
- Triển khai thực hiện các hồ sơ cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của pháp luật;
- Thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh, thay đổi vốn điều lệ theo kết quả của đợt chào bán nêu trên với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 7. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng, Ban, cá nhân liên quan của Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- UBCKNN;
- Lưu VP HĐQT, HC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Minh Hoàn

