

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

**HANOI SOUTH HOUSING AND URBAN
DEVELOPMENT CORPORATION**

Số/No.: 74/2025/NHA-CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Ninh Bình, ngày 26 tháng 09 năm 2025

Ninh Bình, September 26, 2025

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 về việc điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 và phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán số 14/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 25/09/2025/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation disclosure of Resolution of the Board of Directors regarding the adjustment of the 2025 public offering plan and the detailed plan for the use of proceeds from the offering No. 14/2025/NHA/NQ-HĐQT dated September 25, 2025*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 26/09/2025 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn>/*This information was published on the company's website on September 26, 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* 14/2025/NHA/NQ-HĐQT

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

NGHỊ QUYẾT
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 và phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán

- 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 và các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung có liên quan;
- 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 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP 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 huỷ 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 Nghị quyết HĐQT số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 về việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 14/2025/NHA/BB-HĐQT ngày 25/09/2025 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 triển khai 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 được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội. Chi tiết 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 đăng ký chào bán: 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 đăng ký chào bán theo mệnh giá: 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*).

31002
TỔNG
ĐẦU TƯ
NHÀ
NÀ
HUYT

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 (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.

Nội dung Phương án tại Điều này có hiệu lực thay thế toàn bộ nội dung Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 tại Điều 1 của Nghị quyết HĐQT số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025.

Điều 2. Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt 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 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

2.1. Phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) là **161.973.240.000** đồng sẽ được Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội sử dụng để thực hiện dự án như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)	Tỷ lệ phân bổ trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Tiền độ sử dụng dự kiến
1	Thực hiện “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”) <i>(Chi tiết: Thanh toán chi phí xây dựng cho các hạng mục thuộc dự án bao gồm:</i> - Công trình Khách sạn thương mại	161.973.240.000	100,00	Tháng 11 năm 2025 - Tháng 11 năm 2026

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)	Tỷ lệ phân bổ trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Tiến độ sử dụng dự kiến
	<i>dịch vụ: Xây dựng kết cấu, kiến trúc, thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, điện, nước, điều hoà và hoàn thiện nội thất.</i> <i>- Công trình Nhà ở liền kề: Xây dựng kết cấu, kiến trúc và thi công hệ thống điện, nước.)</i>			
	Tổng	161.973.240.000	100,00	

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.

HDQT 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, HDQT 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 nhàn rỗi 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. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký, trong đó Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết này có thay thế toàn bộ nội dung Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết HDQT số 10/2025/NHA/NQ-HDQT ngày 06/08/2025. Các nội dung còn lại của Nghị quyết HDQT số 10/2025/NHA/NQ-HDQT ngày 06/08/2025 tiếp tục giữ nguyên hiệu lực.

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 3;
- UBCKNN;
- Lưu VP HĐQT, HC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Minh Hoàn

