

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 303 /NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

V/v: thông qua triển khai phương án 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;
- Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;
- 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 (“**Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 14/10/2024**”);
- 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 25/02/2025 (“**Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 25/02/2025**”);
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2079/NQ-HĐQT ngày 17/12/2025 thông qua việc triển khai chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
- 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 được Đại hội đồng cổ đông của Công ty phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 14/10/2024 và Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 25/02/2025 (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 và thay thế Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2079/NQ-HĐQT ngày 17/12/2024 thông qua việc triển khai chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ. 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

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 : Cổ đông sở hữu quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy

023
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN BANG
VIỆT NAM

quyền mua

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 : Không áp dụng công

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. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán (dự kiến là 234.000.000.000 đồng) sẽ được sử dụng để thanh toán khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước theo phương án như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến (triệu đồng)	Thời gian dự kiến
1	Thanh toán tiền sử dụng đất phải nộp của Công ty liên quan đến Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, Hải Dương theo Thông	234.000	Trong tháng 04/2025 – tháng 05/2024

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến (triệu đồng)	Thời gian dự kiến
	báo số 2016/TB-CTHĐU ngày 05/03/2024 và Thông báo số 7036/TB-CTHĐU ngày 09/08/2024 của Cục thuế tỉnh Hải Dương; Quyết định số 8316/QĐ-CCTKV ngày 30/12/2024 của Chi cục thuế Khu vực Cẩm Bình – Hải Dương		

- 2.2. Trường hợp đến hết ngày 30/05/2025 mà Công ty chưa hoàn tất đợt chào bán hoặc chưa hoàn tất các thủ tục để chấm dứt phong tỏa số tiền thu được từ đợt chào bán, theo phương án đã được ĐHĐCĐ phê duyệt, HĐQT Công ty sẽ huy động vốn vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/1906164/HĐTD ngày 04/12/2024 (gọi chung là “Khoản Vay”) để thanh toán trước khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước nêu trên. Sau đó, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để thanh toán theo thứ tự sau đây: (i) các khoản nợ thuế còn lại (nếu có) hoặc các khoản thuế chậm nộp (nếu phát sinh) liên quan đến khoản nợ thuế phải nộp nhà nước tại Mục 2.1 nêu trên và (ii) gốc và/hoặc lãi của Khoản Vay.
- 2.3. Trường hợp tổng số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán lớn hơn 234.000.000.000 đồng, HĐQT Công ty sẽ sử dụng số tiền tăng thêm này để thanh toán (i) các khoản nợ thuế còn lại và/hoặc các khoản thuế chậm nộp (nếu phát sinh) của Công ty liên quan đến Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, Hải Dương hoặc/và (ii) gốc và/hoặc lãi của Khoản Vay.
- 2.4. **Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán:** Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đạt giá trị như dự kiến, Công ty sẽ huy động bổ sung các nguồn vốn khác để thanh toán khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước hoặc Khoản Vay nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn các nguồn vốn sau: Vay vốn từ các tổ chức, cá nhân, 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
- 2.5. 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 11/02/2025, 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%/.