

Số/2021/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 05 năm 2021

TỜ TRÌNH

Thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ năm 2021

(Dự thảo sửa đổi cập nhật lần 1 ngày 05/05/2021)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Thaiholdings

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Thaiholdings;
- Căn cứ tình hình thực tế và nhu cầu vốn đầu tư tài chính để sở hữu thêm cổ phần tại Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup, Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc;

Hội đồng Quản trị (Sau đây gọi tắt là "**HĐQT**") kính trình Đại hội đồng cổ đông (Sau đây gọi tắt là "**ĐHĐCĐ**") Công ty cổ phần Thaiholdings (Sau đây gọi tắt là "**THD**") xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phần 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 Công ty cổ phần Thaiholdings
2. Mã chứng khoán : THD
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 : 3.500.000.000.000 đồng
6. Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 350.000.000 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 330.000.000 cổ phiếu.
8. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 3.300.000.000.000 đồng.
9. Vốn điều lệ sau khi phát hành (dự kiến): 6.800.000.000.000 đồng (Sáu nghìn tám trăm tỷ đồng).
10. Đối tượng của đợt phát hành: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu chứng khoán tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành cổ phiếu do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp.
11. Phương thức phát hành: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua theo tỷ lệ để tăng vốn điều lệ.
12. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
13. Nguyên tắc xác định giá phát hành:
Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu (Book Value/BV):
 $BV = \text{Nguồn vốn chủ sở hữu} / \text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}$
 $BV \text{ theo BCTC hợp nhất tại thời điểm } 31/12/2020 = 2.344.974.772.329 / 53.900.000 = 43.506 \text{ đồng/cp}$ (Tính theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 của THD), trong trường hợp loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát: $BV = 1.515.352.095.568 / 53.900.000 = 28.114 \text{ đồng/cp}$.

BV theo BCTC riêng thời điểm 31/12/2020 = $647.229.976.263/53.900.000 = 12.008$ đồng/cp (*Tính theo BCTC riêng kiểm toán năm 2020 của THD*).

Giá tham chiếu bình quân của cổ phiếu THD trong 30 phiên gần nhất từ ngày 16/03/2021 đến 28/04/2021 là 197.000 đồng/cổ phần.

Căn cứ giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty, nhu cầu vốn của THD trong đợt chào bán, diễn biến giao dịch cổ phiếu THD, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông thực hiện quyền, HĐQT của Công ty đề xuất mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu bằng với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần (chiết khấu khoảng 16,72% so với BV riêng tại 31/12/2020 và 77,01% so với BV hợp nhất, 66,43% so với BV hợp nhất đã loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát tại 31/12/2020).

14. Tổng giá trị chào bán: 3.300.000.000.000 đồng (Ba nghìn ba trăm tỷ đồng).

15. Tỷ lệ thực hiện quyền: 35/33 (*nghĩa là cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu THD tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền sẽ được hưởng tương ứng 01 quyền mua, và cứ 35 quyền mua sẽ được mua thêm 33 cổ phiếu phát hành thêm*).

16. Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị và theo nguyên tắc làm tròn xuống.

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 200 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông, tương ứng cổ đông Nguyễn Văn A có 200 quyền mua cổ phiếu. Với tỷ lệ phân bổ quyền 33/35, cổ đông Nguyễn Văn A sẽ được quyền mua $200 \times 33/35 = 188,57$ cổ phiếu. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn, cổ đông A sẽ được quyền mua 188 cổ phiếu.

17. Hình thức thực hiện quyền:

- Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản. Số tiền mua cổ phiếu sẽ được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam tổng hợp và chuyển về Công ty theo quy định;

- Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Cổ đông đăng ký tại trụ sở Công ty trong thời hạn phân phối và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa.

18. Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua thêm cổ phiếu của mình cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên, quyền mua chỉ được chuyển nhượng một (01) lần. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại.

19. Quyền mua cổ phiếu của cổ đông hạn chế chuyển nhượng: Cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phần, số lượng cổ phần mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.

20. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu và người nhận chuyển nhượng quyền mua từ cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.

21. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền:

Số lượng cổ phiếu lẻ hàng thập phân phát sinh do làm tròn đến hàng đơn vị và số cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền, kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện phân phối theo tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu và năng lực tài chính với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (*đồng thời đảm bảo điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của cổ đông không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu*).

Việc xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và 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 do cổ đông không thực hiện quyền khi phân phối tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, căn cứ theo Khoản 2, Điều 42, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

- Số cổ phiếu lẻ được xử lý phân phối lại không áp dụng điều kiện về hạn chế chuyển nhượng (tự do chuyển nhượng) căn cứ theo Khoản 4, Điều 42, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

Trường hợp nhà đầu tư mua mua cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền theo phương án phát hành này dẫn tới việc sở hữu tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết vượt tỷ lệ phải chào mua công khai theo quy định của Pháp luật, thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai. HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua nhà đầu tư dự kiến mua cổ phần và được miễn thủ tục chào mua công khai khi xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Số CMND/CCCD
01	Nguyễn Đức Thụy	013125555

22. Thời gian thực hiện: dự kiến Quý II - Quý III năm 2021 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.

23. Mức độ pha loãng của cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:

Hiện nay, cổ phiếu THD đã thực hiện niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (Sau đây gọi tắt là “HNX”). Sau khi hoàn tất đợt chào bán, có thể xuất hiện mức độ pha loãng, bao gồm: pha loãng về giá cổ phiếu; pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS); pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV).

- **Pha loãng về giá cổ phiếu:**

Thông thường cổ phiếu công ty cổ phần đã giao dịch tập trung hoặc niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật về giá, giá pha loãng khi có cổ phiếu mới phát hành theo công thức sau:

Trong đó:

$$P = \frac{P_{t-1} + (I \times PR)}{1 + I}$$

P: là giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền (giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng);

P_{t-1}: là giá cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền (giá cổ phiếu trước khi bị pha loãng);

I: là tỷ lệ vốn tăng;

PR: là giá cổ phiếu sẽ bán cho người nắm giữ quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới.

Do đó, cổ phiếu THD của Công ty cổ phần Thaiholdings sẽ bị ảnh hưởng bởi điều chỉnh kỹ thuật về giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán khi thực hiện phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ.

- **Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần:**

Công thức tính EPS pha loãng dự kiến như sau:

$$EPS \text{ pha loãng} = E/Qbq$$

Trong đó:

EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành.

E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu mỗi cổ phiếu phổ thông

Qbq: Số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân sau khi phát hành.

EPS năm 2020 theo BCTC kiểm toán hợp nhất của THD là 21.274 đồng/cổ phiếu. Trong tháng 2/2021, THD đã hoàn thành đợt phát hành 296.100.000 cổ phiếu ra công chúng, nâng số lượng cổ phiếu lưu hành từ tháng 2/2021 lên 350.000.000 cổ phần. Sau đợt phát hành thêm này, chỉ số EPS của Công ty có thể giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành được tiếp tục tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành có thể chưa tạo ra ngay doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

- Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV):

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV_{pha\ lo\ang} = NVCSH/Qbq$$

Trong đó:

BV pha loãng: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành.

NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu trong kỳ thuộc về cổ đông.

Qbq: Số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân sau khi phát hành

Sau đợt phát hành, Giá trị sổ sách pha loãng trên mỗi cổ phiếu của Công ty có thể biến động phụ thuộc vào tốc độ tăng của giá trị nguồn vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu lưu hành của Công ty.

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

Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến từ đợt chào bán là 3.300 tỷ đồng (ba ngàn ba trăm tỷ đồng). Số tiền thu được từ đợt chào bán này Công ty có kế hoạch sẽ sử dụng như sau:

Stt	Nội dung	Số tiền dự kiến (đồng)
1	Đầu tư mua cổ phần Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup từ nguồn vốn được huy động thêm: - Số lượng cổ phần cần mua tại Công ty mục tiêu: tối đa 45.000.000 cổ phần (tương đương 18% vốn điều lệ Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup). - Giá mua: tối đa 30.000 đồng/cp	1.350.000.000.000
2	Đầu tư mua cổ phần Công ty cổ phần Thailand: - Số lượng cổ phần dự kiến mua tại công ty mục tiêu: tối đa 35.000.000 cổ phần (tương đương 90,05% vốn điều lệ Công ty cổ phần Thailand). Giá mua: tối đa 10.000 đồng/cp	350.000.000.000
3	Mua 100% số lượng cổ phần phát hành riêng lẻ của Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc: - Số lượng cổ phần Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc phát hành riêng lẻ: 160.000.000 cổ phần - Giá phát hành: 10.000 đồng /cp	1.600.000.000.000
	Tổng cộng	3.300.000.000.000

a) Thông tin sơ lược về Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup

Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup ("**Thaingroup**") có số đăng ký doanh nghiệp 2700236999 do Sở KH&ĐT tỉnh Ninh Bình cấp lần đầu ngày 19 tháng 09 năm 2007, thay đổi lần thứ 20 ngày 19 tháng 03 năm 2020, trụ sở chính tại số nhà 8, Đường 1, Phố 9, Phường Đông Thành, Thành phố Ninh Bình, Tỉnh Ninh Bình. Hiện nay, Thaingroup có quy mô vốn điều lệ 2.500.000.000.000 đồng

(Hai nghìn năm trăm tỷ đồng), bao gồm bốn (04) cổ đông, trong đó cổ đông Nguyễn Chí Kiên – Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Thaingroup có liên quan đến Thaiholdings (hiện là Thành viên HĐQT Thaiholdings). Thaingroup hoạt động chính trong các lĩnh vực: sản xuất, kinh doanh thương mại, bất động sản và xây lắp. Thaingroup hiện đang sở hữu nhiều tài sản lớn, trong đó một số tài sản có khả năng chuyển nhượng sinh lời như: 2,7 ha đất đô thị tại KĐT Xuân Thành, Ninh Bình; 18,7 ha đất tại Cảng Ninh Phúc; 80,45% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội (sở hữu tòa nhà Thaiholdings Tower); 52,43% cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (đơn vị triển khai dự án có quy mô 3,5 ha tại số 5-7 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội) và 98% cổ phần Công ty Cổ phần Enclave Phú Quốc (đơn vị triển khai dự án khu phức hợp tại Bãi Thơm, Phú Quốc),... Năm 2020, Doanh thu của riêng Thaingroup đạt doanh thu hơn 1.200 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hơn 43 tỷ đồng. Dự kiến năm 2021, Doanh thu của riêng Thaingroup dự kiến đạt hơn 2.700 tỷ đồng, lợi nhuận gộp khoảng 44,06 tỷ đồng.

Số lượng cổ phần Thaingroup hiện do Thaiholdings nắm giữ đến ngày 18/03/2021 là 204.000.000 cổ phần, tương ứng 81,6% vốn điều lệ Thaingroup.

Trên cơ sở giá trị các tài sản của Thaingroup và tham khảo chứng thư thẩm định giá Công ty Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá AAFC, HĐQT Thaiholdings kính trình ĐHCĐ xem xét phê duyệt việc mua cổ phần Thaingroup với tỷ lệ mua tối đa 18% vốn điều lệ và giá mua là 30.000 đồng/cổ phần. THD dự kiến sẽ thực hiện thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng với các cổ đông Thaingroup có nhu cầu chuyển nhượng cổ phần để hoàn tất việc đầu tư sở hữu cổ phần tại Thaingroup trong vòng 90 ngày, kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán hoặc một thời gian khác do HĐQT Công ty quyết định. Trong các cổ đông của Thaingroup mà THD dự kiến thương thảo và đàm phán để mua 45.000.000 cổ phần, có 03 cổ đông là người có liên quan với THD có 45.000.000 dự kiến chuyển nhượng, Hội đồng quản trị kính trình ĐHCĐ thông qua các giao dịch dự kiến với những người có liên quan này. Cụ thể:

TT	Tên cổ đông Thaingroup	CMND/CCCD	Chuyển nhượng cho Thaiholdings	
			%	Số cổ phần
1	Dương Văn Quyết	035089000752	16,8%	42.000.000
2	Nguyễn Chí Kiên	019078000217	0,8%	2.000.000
3	Trịnh Văn Thiềm	025533412	0,4%	1.000.000
Tổng cộng			18%	45.000.000

b) Thông tin sơ lược về Công ty cổ phần Thailand

Công ty cổ phần Thailand (“*Thailand*”) đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2700346166 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 7 vào ngày 23 tháng 09 năm 2015. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 388.688.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi tám tỷ sáu trăm tám mươi tám triệu đồng*), trong đó Thaingroup hiện đang sở hữu 5% vốn điều lệ.

Công ty hiện đang là chủ đầu tư 02 dự án:

- Dự án Khu nhà ở chức năng Xuân Thành Land – Nguyễn Huy Tụ tại Phường Nguyễn Du, Thành phố Hà Tĩnh với thông tin sơ lược như sau:
 - Mục tiêu dự án: Kết nối không gian với các khu vực chức năng và phù hợp với tổng thể quy hoạch; Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho quy hoạch khu nhà ở, đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh, tuyến đường Nguyễn Huy Tụ và vùng phụ cận với mục tiêu tạo điều kiện phát triển và đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa.

- Quy mô dự án: Dự án gồm đất nhà ở thấp tầng (bao gồm Liên kề, Biệt thự) từ 3-4 tầng với mật độ xây dựng từ 55% đến 75%; Đất nhà ở cao tầng (chung cư, TMDV) khoảng 9-11 tầng với mật độ xây dựng từ 35% đến 40% và đất cây xanh, bãi đỗ xe từ 0% đến 15%.
- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đô thị phía Bắc thuộc địa bàn Phường Nguyễn Du, Thành phố Hà Tĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh.
- Diện tích sử dụng đất: khoảng 2,44 ha
- Tổng vốn đầu tư dự án: 364.346.074.000 đồng
- Pháp lý dự án:
- + Quyết định số 4213/QĐ-UBND ngày 27/03/2012 của UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;
- + Chứng chỉ quy hoạch số 16/SXD-KTQH ngày 06/04/2010;
- + Quyết định số 86/2012/QĐ-XTL-HĐQT ngày 26/07/2012 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xuân Thành Land phê duyệt dự án đầu tư;
- + Giấy chứng nhận đầu tư số 28121000179 ngày 26/9/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tĩnh cấp;
- + Văn bản 1746/UBND-NL2 ngày 23/4/2015 của UBND tỉnh Hà Tĩnh gia hạn thời gian thực hiện dự án;
- + Quyết định số 4112/QĐ-UBND ngày 27/10/2015 của UBND Tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt giá đất cụ thể cho Dự án;
- + Quyết định 4249/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của UBND Tỉnh Hà Tĩnh giao đất cho Dự án;
- + Giấy chứng nhận đầu tư (điều chỉnh lần 1) số 6118115320 ngày 09/12/2016.
- Dự kiến Dự án sẽ được mở bán vào Quý 4 năm 2021 với mức tổng doanh thu đạt được khoảng hơn 600 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế dự kiến đạt trên 95 tỷ đồng.
- Dự án Khu đô thị Xuân Thành Land – Hưng Yên tại Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên
- Quy mô dự án: Gồm 02 phân khu với tổng diện tích vào khoảng 96ha
Thông tin về Khu A gồm: đất ở với diện tích 139.901 m² (38,8%); đất công trình công cộng (9,26%); đất giao thông (33,68%); đất cây xanh mặt nước (17,11%); đất hạ tầng kỹ thuật (1,15%).
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Long Hưng, huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên
- Tổng mức đầu tư Khu A của dự án: 1.878.845.000.000 đồng
- Pháp lý dự án:
- + Công văn số 1750/UBND-KT1 ngày 23/10/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc công nhận Chủ đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trên địa bàn xã Long Hưng, huyện Long Giang cho Công ty cổ phần Xuân Thành Land
- + Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 24/3/2016 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phân khu A thuộc khu đô thị Xuân Thành Land – Văn Giang, xã Long Hưng, huyện Văn Giang.

THD dự kiến sẽ thực hiện thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng với các cổ đông Thailand có nhu cầu chuyển nhượng cổ phần (giá mua tối đa 10.000 đồng/CP) để hoàn tất việc đầu tư sở hữu cổ phần tại Thaicorp trong vòng 90 ngày, kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán hoặc thời gian khác do Hội đồng quản trị Công ty quyết định. Trong các cổ đông của Thailand mà THD dự kiến thương thảo và đàm phán để mua 35.000.000 cổ phần, có 04 cổ đông là người có liên quan với THD có 26.956.800 dự kiến chuyển nhượng, Hội đồng quản trị kính trình ĐHCĐ thông qua các giao dịch dự kiến với những người có liên quan này. Cụ thể:

TT	Tên cổ đông Thailand có liên quan đến THD	CMND/CCCD	Chuyển nhượng cho Thaiholdings	
			%	Số cổ phần
1	Nguyễn Chí Kiên	019078000217	0,26	100.000
2	Nguyễn Văn Thuyết	164267197	1,29	500.000
3	Nguyễn Xuân Thủy	164378588	1,29	500.000
4	Nguyễn Đức Thụy	013125555	66,52	25.856.800
Tổng cộng			69,35	26.956.800

c) Thông tin sơ lược về Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc

Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc ("**Enclave**") đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1702089392 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu vào ngày 24 tháng 05 năm 2017, thay đổi lần thứ 5 vào ngày 16 tháng 11 năm 2020. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 250.000.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi tỷ đồng*), trong đó Thaingroup hiện đang sở hữu 98% vốn điều lệ.

Công ty đang là chủ đầu tư của dự án Khu Nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc với các thông tin sơ lược như sau:

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu phức hợp nghỉ dưỡng và căn hộ cao cấp với các hạng mục chính như: Khu khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, biệt thự ở, căn hộ cho thuê, khu vui chơi giải trí, công viên chuyên đề, viện hải dương học và các khu phụ trợ,... đáp ứng nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng và nhu cầu ở cho khách du lịch và người dân.
- Quy mô dự án: Dự kiến sau khi hoàn thành, khu phức hợp du lịch có khoảng 2.360 phòng, khoảng 1.750 biệt thự, căn hộ; tổng lượng khách có khả năng phục vụ khoảng 3.000, khoảng 5.000 dân số; tổng số lao động khoảng 4.200 người.
- Địa điểm thực hiện dự án: Ấp Bãi Thơm và ấp Đà Chông, xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Diện tích sử dụng đất: khoảng 199,7 ha
- Tổng vốn đầu tư dự án: 9.810 tỷ đồng
- Pháp lý dự án:
- + Quyết định chủ trương đầu tư số 82/QĐ-BQLKKTQP do UBND tỉnh Kiên Giang, Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp ngày 02/06/2016.
- + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 4583602678 do UBND tỉnh Kiên Giang, Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp lần đầu ngày 08/06/2016, thay đổi lần 4 ngày 29/07/2019 ("Giấy chứng nhận đầu tư");
- + Quyết định về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (Khu 1 và Khu 3) tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 196,64ha số 1379/QĐ-UBND do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/06/2018.
- + Quyết định về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (khu 1 và khu 3) tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.963.929,8m² số 255/QĐ-BQLKKTQP do UBND tỉnh Kiên Giang, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc cấp ngày 12/11/2019.

Để đáp ứng các quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư về việc góp vốn thực hiện dự án là 1.962.000.000.000 đồng (*Một nghìn chín trăm sáu mươi hai tỷ đồng*) trong thời hạn sáu mươi (60)

tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư, Enclave đang thực hiện các thủ tục phát hành cổ phần riêng lẻ với tổng khối lượng dự kiến 1.600.000.000.000 đồng (*Một nghìn sáu trăm tỷ đồng*) theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 của Công ty cổ phần Enclave đã thông qua, Ban lãnh đạo THD đánh giá huyện đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang có tiềm năng phát triển du lịch mạnh mẽ, trong đó dự án Enclave Phú Quốc có nhiều điểm lợi thế có thể mang lại hiệu quả đầu tư cao. Đặc biệt, trong bối cảnh đại dịch Covid-19 chưa được dập tắt và Chính Phủ Việt Nam đang kiểm soát dịch bệnh rất tốt, điều đó đã tạo ra cơ hội rất lớn cho các nhà đầu tư rót vốn vào các dự án bất động sản nghỉ dưỡng nhằm mục đích đón đầu làn sóng du lịch quay trở lại sau khi đại dịch qua đi. Do đó, ban lãnh đạo Thaiholdings nhận định cơ hội đầu tư vào Enclave thông qua việc trực tiếp mua cổ phần phát hành riêng lẻ bằng mệnh giá 10.000 đồng/CP để sở hữu chi phối và trực tiếp đầu tư tại Enclave sẽ mang lại giá trị kinh tế và kết quả kinh doanh khả quan cho công ty trong tương lai.

HDQT đã và đang hoàn thiện thông tin về các đơn vị trên, dự kiến trình ĐHĐCĐ chi tiết tại chương trình Đại hội.

25. Xác định tỷ lệ thành công của đợt chào bán

Do đợt chào bán cổ phiếu là chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền, và cũng có rất nhiều nhà đầu tư quan tâm đến cổ phiếu của Công ty, nên Công ty dự kiến đợt chào bán sẽ đạt tỷ lệ thành công tối thiểu 70%. Trong trường hợp do một số nguyên nhân khách quan dẫn đến đợt chào bán không đạt tỷ lệ thành công, và số tiền thu về không đạt được như dự kiến, Công ty sẽ bổ sung nguồn thực hiện phương án sử dụng vốn nêu trên thông qua các hình thức khác phù hợp quy định của pháp luật.

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc giao và ủy quyền cho HDQT 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. Quyết định phương án xử lý đối với cổ phiếu lẻ và phân phối cổ phiếu cho các tổ chức/cá nhân khác trong trường hợp không bán hết theo phương án phát hành (bao gồm cả trường hợp phân phối tại Khoản 3, Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP);
5. Đàm phán, thương thảo với các cổ đông bán cổ phần và quyết định giá giao dịch các cổ phần tại các doanh nghiệp mà THD mua thêm theo Phương án này.
6. Phê chuẩn các (dự thảo) hợp đồng, tài liệu, giao dịch khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, lựa chọn tổ chức Bảo lãnh phát hành cổ phiếu (nếu cần), việc thực hiện phương án sử dụng vốn nêu tại Mục 24 của Tờ trình này, bao gồm các giao dịch, hợp đồng giữa Công ty và Bên có liên quan theo Điều 167 - Luật Doanh nghiệp 2020 (nếu có).
7. 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;
8. 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;

9. 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 niêm yết bổ sung cổ phiếu tại HNX;
10. 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 xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: HCNS, Pháp chế, KHĐT;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Nguyễn Văn Thuyết