

## TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC**

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) bất thường năm 2025 thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của Công ty cụ thể như sau:

### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản có liên quan;
- Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và các văn bản có liên quan;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản có liên quan;
- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và các văn bản có liên quan;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Tập đoàn NRC (“Công ty/NRC”);
- Nhu cầu thực tế và mục tiêu phát triển của Công ty.

### II. SỰ CẦN THIẾT PHẢI TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Giai đoạn 2022-2025 được đánh giá là một trong những giai đoạn khó khăn chung đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Các dự án chưa thể triển khai thuận lợi, cũng như nhu cầu của khách hàng đi xuống là lý do chính dẫn tới sự trầm lắng của thị trường bất động sản. Trước bối cảnh đó Công ty đã có những giải pháp mạnh mẽ để duy trì ổn định hoạt động kinh doanh và tạo tiền đề cho sự phát triển trở lại của Công ty khi thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi từ năm 2025.

Bước sang giai đoạn 2025–2028, Ban lãnh đạo Công ty đã xác định rõ các định hướng chiến lược trọng tâm nhằm tiếp tục ổn định và phát triển bền vững hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

- Tái cơ cấu các khoản nợ nhằm giảm áp lực tài chính, cải thiện dòng tiền và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn
- Đầu tư vào các dự án mới đã hoàn thiện pháp lý, sẵn sàng triển khai bán hàng để tạo nguồn

- thu ổn định và nhanh chóng
- (iii) Duy trì việc làm cho người lao động, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh không bị gián đoạn
  - (iv) Tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông thông qua việc mở rộng quy mô, nâng cao năng lực cạnh tranh và gia tăng giá trị doanh nghiệp.

Để hiện thực hóa các mục tiêu trên, việc phát hành tăng vốn điều lệ là một bước đi chiến lược, cấp thiết và phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty. Nguồn vốn bổ sung sẽ giúp:

- Tăng cường năng lực tài chính, nâng cao uy tín với đối tác và nhà đầu tư.
- Mở rộng đầu tư vào các dự án tiềm năng, tạo nguồn thu bền vững.
- Tạo nền tảng vững chắc để Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và bứt phá trong tương lai.

Vì vậy, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, như một giải pháp chiến lược nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững và mang lại lợi ích tối đa cho cổ đông.

### III. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn NRC.
2. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông.
3. **Mã chứng khoán:** NRC.
4. **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/1 (một) cổ phiếu.
5. **Mục đích chào bán:** Trả nợ thuế nhà nước, trả gốc lãi trái phiếu và đầu tư các sản phẩm là căn hộ thuộc dự án The Welltone Luxury Residence.
6. **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:** 92.597.762 cổ phiếu.
7. **Số lượng cổ phiếu quỹ:** 0 cổ phiếu.
8. **Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa:** 92.597.762 cổ phiếu.
9. **Tỷ lệ cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa/tổng số cổ phiếu đang lưu hành:** 100%.
10. **Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa theo mệnh giá:** 925.977.620.000 đồng.
11. **Giá chào bán:** Căn cứ vào định hướng hoạt động, nhu cầu vốn kinh doanh của Công ty, Hội đồng quản trị Công ty xác định giá chào bán bằng mệnh giá cổ phiếu Công ty là 10.000 đồng/1 cổ phiếu.
12. **Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán tối đa:** 925.977.620.000 đồng.
13. **Phương thức chào bán:** Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
14. **Đối tượng chào bán:** Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước theo quy định tại Luật Chứng khoán số 59/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.
15. **Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:** Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước đáp ứng các tiêu chí sau:
  - Tổ chức, cá nhân trong nước có tiềm lực về tài chính và khả năng góp vốn nhanh, đảm bảo tiến độ của đợt chào bán;

- Các tổ chức, cá nhân có năng lực chuyên môn, có khả năng hỗ trợ Công ty trong các hoạt động kinh doanh, quản lý điều hành để tăng giá trị và mở rộng thị trường.

**16. Số lượng và Danh sách nhà đầu tư tham gia đợt chào bán:**

Danh sách nhà đầu tư tham gia đợt chào bán dự kiến như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu hoặc Giấy CNDKDN	Đối tượng		Mối quan hệ		Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán (cổ phiếu)	Số lượng cổ phiếu dự kiến được phân phối (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán (%)
			Nhà đầu tư chiến lược/ Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư nước ngoài/ Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ/ Nhà đầu tư trong nước	Với Tổ chức phát hành	Với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Ban Tổng Giám đốc			
1	Công ty cổ phần Quản lý quỹ Amber	0102970695	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	Không có	Không có		40.000.000	21,599%
2	Lê Thông Nhất	079076001542			Chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐQT	2.706.957	26.197.762	15,608%
3	Nguyễn Huy Cường	080076005267			Phó Chủ tịch HĐQT	Phó Chủ tịch HĐQT	100.040	8.800.000	4,806%
4	Hà Thị Kim Thanh	087170003414			Cổ đông	Không có	15.138.767	12.600.000	14,978%
5	Đào Thị Bạch Phụng	079175009583			Cổ đông	Không có	3.717.799	5.000.000	4,707%
	<b>Tổng</b>						<b>21.663.563</b>	<b>92.597.762</b>	<b>61,698%</b>

Trong trường hợp các nhà đầu tư dự kiến tham gia đợt chào bán nêu trên có thay đổi về quyết định đầu tư. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách, số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư, đảm bảo phù hợp với tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua. Tổng số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán không quá 20 nhà đầu tư.

- 17. Thời gian chào bán:** Trong Quý IV/2025 – Quý II/2026, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) ban hành văn bản thông báo đã nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.



18. **Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết:** ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có), quyết định đối tượng khác (đáp ứng tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua) mua cổ phiếu chào bán không hết (nếu có) với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu.
19. **Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài:** Toàn bộ số cổ phiếu của đợt chào bán này được phân phối cho nhà đầu tư chứng khoán trong nước, do vậy không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty.
20. **Hạn chế chuyển nhượng:** Cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
21. **Đăng ký, lưu ký, niêm yết cổ phiếu chào bán thêm:** Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định.

#### IV. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ được sử dụng cho các mục đích sau:

Stt	Mục đích sử dụng vốn/ Hạng mục	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
1.	Thuế phải trả nhà nước	133.038.539.088	Quý 4/2025 – Quý 3/2026
2.	Trả nợ vay trái phiếu, bao gồm trả nợ gốc và các khoản lãi phát sinh (nếu có)	67.000.000.000	Quý 4/2025 – Quý 3/2026
3.	Đầu tư các sản phẩm là căn hộ thuộc dự án The Welltone Luxury Residence (Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang) thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Đầu tư VHR (Mã số doanh nghiệp: 0314999311)	725.939.080.912	Quý 4/2025 – Quý 3/2026
<b>Tổng cộng</b>		<b>925.977.620.000</b>	

2. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết của đợt chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.
3. Trường hợp việc chào bán cổ phiếu không đủ số tiền cho các mục đích sử dụng vốn nêu trên, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho Hội đồng quản trị Công ty triển khai các phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn để thực hiện các mục đích nêu trên như sau: Công ty huy động các nguồn vốn hợp pháp khác (hợp tác với các đối tác có tiềm lực tài chính, nguồn vốn vay ngân hàng, vay

xét, quyết định và triển khai thực hiện các công việc sau:

- Chủ động xây dựng, phê duyệt hồ sơ chào bán chi tiết và giải trình hồ sơ đăng ký chào bán gửi cho UBCKNN và các cơ quan chức năng khác. Đồng thời, chủ động điều chỉnh Phương án chào bán và các hồ sơ có liên quan theo yêu cầu của UBCKNN và các cơ quan chức năng khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và báo cáo lại ĐHĐCĐ trong kỳ họp gần nhất;
- Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi UBCKNN có công văn nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;
- Quyết định, lựa chọn, thực hiện xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và thông qua số lượng, danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ của Công ty, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo đợt chào bán tăng vốn được thành công;
- Thực hiện đăng ký bổ sung cổ phiếu chào bán thêm tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, niêm yết bổ sung cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu được chào bán thêm theo kết quả chào bán;
- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty liên quan đến việc thay đổi cổ phần, vốn điều lệ tương ứng với số cổ phần, số tiền thu được (tính theo mệnh giá) từ đợt chào bán và đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- Lưu: VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**LÊ THỐNG NHẤT**