

CÔNG TY CỔ PHẦN
HẠ TÀNG GELEX

Số: ...03.../2025/NQ-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 15 tháng 09 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TÀNG GELEX

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025;
- Điều lệ Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX ("Công ty" và/hoặc "Hạ Tầng GELEX")); và
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty số 03.../2025/BB-ĐHĐCĐ ngày 15/09/2025.

QUYẾT NGHỊ

- Điều 1.** Thông qua Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của Công ty, Niêm yết cổ phiếu và một số nội dung có liên quan, cụ thể theo Phụ lục 01 của Nghị quyết này.
- Điều 2.** Thông qua việc xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty khi trở thành công ty đại chúng, cụ thể như sau:
- Căn cứ danh mục ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty và các quy định pháp luật có liên quan, Công ty xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty khi trở thành công ty đại chúng là: 50% vốn điều lệ.
 - Trường hợp thay đổi ngành nghề kinh doanh, Tổng Giám đốc Công ty thực hiện xác định và thông báo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài (nếu có thay đổi) cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật liên quan.
- Điều 3.** Phê duyệt/thông qua Điều lệ mới của Công ty, cụ thể toàn văn đính kèm Nghị quyết này.
- Điều 4.** Phê duyệt/thông qua Quy chế nội bộ về quản trị mới của Công ty, cụ thể toàn văn đính kèm Nghị quyết này.



Điều 5. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các bộ phận/cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBCKNN; SGDCK;
- Lưu VP.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA



LÊ BÁ THỌ
CHỦ TỊCH HĐQT

0107
CÔ
CÔ
HÀ
GE
H F

PHỤ LỤC 01. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG CỦA CÔNG TY, NIÊM YẾT CỔ PHIẾU VÀ MỘT SỐ NỘI DUNG CÓ LIÊN QUAN

1. Phương án chào bán:

1.1. Thông tin cổ phiếu chào bán

Tổ chức chào bán:	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX
Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX
Loại cổ phần chào bán:	Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	790.000.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán:	100.000.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:	890.000.000 cổ phiếu

1.2. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: Tối đa 100.000.000 cổ phiếu (*Bằng chữ: Một trăm triệu cổ phiếu*)

1.3. Tổng giá trị chào bán tính theo mệnh giá dự kiến: Tối đa 1.000.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng*)

1.4. Tỷ lệ chào bán: **12,66%** số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện.

1.5. Vốn điều lệ trước thời điểm chào bán: 7.900.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy nghìn chín trăm tỷ đồng*).

1.6. Vốn điều lệ dự kiến sau chào bán: 8.900.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám nghìn chín trăm tỷ đồng*)

1.7. Hình thức chào bán: Chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng để huy động thêm vốn cho tổ chức phát hành (IPO)

1.8. Đối tượng chào bán: Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có nhu cầu mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, bao gồm cả các cổ đông hiện hữu của Công ty.

1.9. Nguyên tắc xác định giá chào bán:

- Hội đồng quản trị Công ty đã tính toán ra mức giá tối thiểu 28.000 đồng/cổ phiếu dựa vào các nguyên tắc và phương pháp xác định chủ yếu như sau:
 - + Giá chào bán không thấp hơn giá trị sổ sách tại báo cáo tài chính quý gần nhất.
 - + Giá trị định giá theo các phương pháp so sánh tương đối P/E, P/B,
- Giá khởi điểm để thực hiện bán đấu giá: **28.000 đồng/cổ phiếu.**
- **Giá bán:** Là giá trúng đấu giá của Nhà đầu tư khi tham gia đấu giá công khai của đợt chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng này, hoặc mức giá khác do HĐQT quyết định trong trường hợp xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết.

1.10. Phân phối cổ phiếu:

- Phương thức phân phối: Đấu giá công khai thông qua Sở Giao dịch Chứng khoán hoặc công ty chứng khoán.
- Thời gian thực hiện: Dự kiến từ Quý III/2025 đến hết Quý II/2026 (Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng). Thời điểm phù hợp do Hội đồng quản trị quyết định.

65
NG
PH
TÁ
L
HỒ

- 1.11. Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định pháp luật tại thời điểm chào bán. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- 1.12. Phương thức xử lý trong trường hợp cổ phiếu chưa phân phối hết:
- Đối với cổ phiếu chưa phân phối hết trong đợt chào bán (bao gồm cả số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký, đã đăng ký mua nhưng không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có)), ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục phân phối, chào bán cho các nhà đầu tư khác (có thể bao gồm cả cổ đông hiện hữu), xác định tiêu chí và danh sách nhà đầu tư tiếp tục chào bán với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn và giá bán không thấp hơn giá trúng đấu giá thấp nhất của các nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá cổ phần (trong trường hợp cần thiết chủ động xin phép gia hạn thời gian phân phối, nếu cần và phù hợp với quy định pháp luật).
 - Trường hợp hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật, bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu số lượng cổ phiếu tiếp tục chào bán vẫn không được phân phối hết cho các nhà đầu tư khác, HĐQT sẽ huỷ số lượng cổ phiếu còn lại và kết thúc đợt chào bán theo đúng số lượng cổ phần thực tế đã được phân phối trong đợt chào bán.
- 1.13. Hạn chế chuyển nhượng:
- Cổ phiếu phát hành ra công chúng không bị hạn chế chuyển nhượng.
 - Số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết trong đợt chào bán được HĐQT phân phối tiếp theo nội dung 1.12 sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- 1.14. Huỷ bỏ đợt chào bán: Đợt chào bán bị huỷ bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được chào bán cho các nhà đầu tư không đáp ứng được điều kiện về tỷ lệ tối thiểu số cổ phiếu có quyền biểu quyết của tổ chức phát hành được bán cho ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn của Công ty theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán số 59/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các trường hợp khác (nếu có) theo quy định pháp luật.
- 1.15. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Không áp dụng
- 1.16. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần do ảnh hưởng của việc chào bán:

Sau khi Công ty chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng:

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 790.000.000 cổ phiếu;
- Tổng số cổ phiếu chào bán dự kiến: 100.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi chào bán: 890.000.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến cổ phiếu của Công ty bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể như sau:

a. *Rủi ro pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):*

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) sẽ có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn.

Công thức tính:

$$EPS = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{A \times 12 + B \times t}{12}$$

A: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi chào bán;

B: Khối lượng cổ phiếu chào bán thêm thành công;

t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu chào bán thêm (tháng).

b. *Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS):*

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu đã chào bán thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

c. *Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:*

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước khi chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cân trọng về các vấn đề nêu trên.

2. Mục đích chào bán và Phương án sử dụng vốn

Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng dự kiến là 2.800.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn tám trăm tỷ đồng*) (tính theo mức giá khởi điểm 28.000 đồng/cổ phiếu và giả định chào bán được hết 100.000.000 cổ phiếu) sẽ được sử dụng cho mục đích góp vốn vào các công ty thành viên, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	Tăng vốn điều lệ cho Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng (Mã số doanh nghiệp: 0202280462) (gọi tắt là “ Titan Hải Phòng ”) nhằm bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu để thực hiện “ Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trán Dương – Hoà Bình (Khu A) - Giai đoạn 1 ”	900.000.000.000	Titan Hải Phòng sẽ tăng vốn từ 488,86 tỷ đồng lên 1.774,6 tỷ đồng.	Quý IV/2025-II/2026
2	Góp vốn thành lập Công ty TNHH FIH (Vietnam) (Mã số doanh nghiệp: 0319116584) (gọi tắt là “ FIH ”) để FIH góp vốn thành lập Công ty TNHH G&F Residence (Mã số doanh nghiệp: 0319127272) (gọi tắt là “ Công ty ”	1.900.000.000.000	FIH đã được thành lập ngày 20/08/2025 với tổng số vốn điều lệ là 2.200 tỷ đồng, trong đó Công ty đã góp lần đầu 300 tỷ đồng, số tiền góp vốn còn lại là	Quý IV/2025-II/2026

	Resi”), theo đó Công ty Resi thực hiện mua cổ phần chi phối tại Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Vật Liệu Kim Trang (“ Kim Trang ”) – chủ đầu tư “ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, Phường Máy Chai, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng ” (nay là Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng).		1.900 tỷ đồng sẽ được Công ty góp vốn bằng số tiền thu được từ đợt chào bán. (*)	
	Tổng cộng	2.800.000.000.000		

(*) Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX có nghĩa vụ thực hiện chuyển tiền góp vốn vào FIH trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày FIH được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu (ngày 20/08/2025). Hạ Tầng GELEX sẽ sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán này góp vào FIH và FIH góp vào Công ty Resi để Công ty Resi mua cổ phần chi phối tại Kim Trang. Trường hợp đến thời hạn góp vốn theo quy định hoặc thời hạn Công ty Resi phải thanh toán tiền mua cổ phần cho các cổ đông của Kim Trang theo thỏa thuận (tùy thời điểm nào đến trước), nếu Công ty chưa huy động được số vốn cần thiết từ đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng này, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn vay để thực hiện góp vốn vào FIH, qua đó góp vốn vào Công ty Resi để Công ty Resi mua cổ phần tại Kim Trang theo tuần tự nêu tại mục (*) này, khi đó số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để hoàn trả lại khoản vay tương ứng nêu trên.

Trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến, đặc biệt là số tiền cần thiết để thực hiện góp vốn vào các công ty theo phương án đã được phê duyệt nêu trên, căn cứ vào tình hình thực tế, HĐQT Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn nếu thấy cần thiết, tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và báo cáo ĐHCĐ tại kỳ họp gần nhất hoặc xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay, các nguồn vốn khác để bù đắp cho số tiền thiếu hụt trong tổng nhu cầu sử dụng vốn của Công ty.

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán lớn hơn 2.800.000.000.000 đồng, HĐQT sẽ chủ động phân bổ nguồn vốn thu được phù hợp với mục đích đã được ĐHCĐ thông qua và/hoặc bổ sung mục đích sử dụng vốn phù hợp, tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP, đảm bảo lợi ích của Công ty và báo cáo ĐHCĐ tại kỳ họp gần nhất.

3. Thông qua việc đăng ký chứng khoán, đăng ký niêm yết cổ phiếu sau đợt chào bán

Thông qua việc đăng ký chứng khoán và đăng ký niêm yết toàn bộ số cổ phiếu của Công ty sau khi kết thúc đợt chào bán. Toàn bộ số cổ phiếu nêu trên sẽ được đăng ký chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (“HOSE”).

4. Thông qua việc tăng vốn điều lệ và điều chỉnh mức vốn điều lệ, số cổ phiếu lưu hành cùng các nội dung liên quan khác trong Điều lệ của Công ty theo số vốn thực tế sau khi kết thúc đợt chào bán.

5. Các nội dung uỷ quyền cho HĐQT Công ty:

Trên cơ sở ĐHCĐ phê duyệt Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của Công ty nêu trên, Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị được quyết định và triển khai Phương án chào bán cụ thể, đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, phù hợp với nguồn lực của Công ty, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

- Xây dựng phương án chào bán cổ phiếu chi tiết để trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền.

- Bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh phương án chào bán (nếu thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước) đảm bảo việc chào bán cổ phiếu được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật và theo kế hoạch đã xây dựng.
- Quyết định thời điểm chào bán phù hợp với nhu cầu của Công ty trên cơ sở đảm bảo tuân quy định của pháp luật.
- Lựa chọn đơn vị tư vấn chào bán, đơn vị tổ chức đấu giá, đơn vị bảo lãnh phát hành, (nếu xét thấy cần thiết).
- Quyết định phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành. Trong trường hợp cần điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, chủ động thay đổi phương án sử dụng vốn và kế hoạch sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt phát hành nhằm đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty và tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
- Quyết định lựa chọn đơn vị tổ chức bán đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán hoặc Công ty chứng khoán phù hợp với tình hình thực tế triển khai, thông qua Quy chế bán đấu giá cổ phần, đảm bảo lợi ích của cổ đông và tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Quyết định số lượng cổ phiếu tối thiểu và tối đa mỗi nhà đầu tư được mua trong trường hợp cần thiết và các nội dung khác nhằm đảm bảo đợt chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty được thành công và đáp ứng các quy định của pháp luật hiện hành.
- Quyết định phương án xử lý cổ phiếu dôi dư trong trường hợp số cổ phiếu chào bán chưa được phân phối hết; quyết định tiêu chí và lựa chọn danh sách nhà đầu tư tiếp tục chào bán; thực hiện phân phối số cổ phiếu đó cho các nhà đầu tư có nhu cầu đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, quyền lợi của Công ty và cổ đông.
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ và thay đổi nội dung Đăng ký kinh doanh tại cơ quan có thẩm quyền ghi nhận số vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu.
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký cổ phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Thực hiện các công việc, thủ tục khác có liên quan để hoàn tất việc chào bán theo Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng và các nội dung khác có liên quan đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc được ủy quyền nêu trên.