

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Tầng 2-4, tòa nhà B, Khu ĐTM Kim Văn – Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội



# **PHƯƠNG ÁN**

**PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHÀO BÁN CHO  
NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP**

---

**HÀ NỘI, THÁNG 08/2021**



## CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO ĐỢT PHÁT HÀNH

Phương án phát hành cổ phiếu này được trình tại Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 vào ngày 10 tháng 9 năm 2021. Phương án này được xây dựng căn cứ vào:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2;
- Căn cứ chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh và nhu cầu vốn của Công ty cho các năm tiếp theo.

Nay xây dựng phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để tăng vốn điều lệ Công ty như sau:

### I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
- Phương án phát hành : Chào bán riêng lẻ cổ phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
- Số lượng cổ phiếu phát hành : 25.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu cổ phiếu)
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành tính trên mệnh giá : 250.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ đồng)
- Tiêu chí lựa chọn đối tượng phát hành : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, tổ chức trong nước có tiềm lực về tài chính vững mạnh, có thể hỗ trợ Công ty trong mảng xây dựng cốt lõi; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp.
- Đối tượng phát hành : Là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, số lượng là ..... nhà đầu tư trong đó 01 nhà đầu tư tổ chức và .....nhà đầu tư cá nhân. Chi tiết theo danh sách đính kèm

*(Danh sách nhà đầu tư chuyên nghiệp được lựa chọn mua cổ phiếu riêng lẻ đính kèm)*

Ủy quyền cho HĐQT thay đổi số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư và thay đổi nhà đầu tư chuyên nghiệp được lựa chọn mua cổ phiếu riêng lẻ nếu cần thiết và tùy tình hình thực tế. Nhà đầu tư chuyên nghiệp được lựa chọn thay thế (nếu có) phải đáp ứng tiêu chí trên.

- Giá phát hành : 12.000 đồng/cổ phiếu
- Chuyển nhượng quyền mua : Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được phân bổ quyền mua trong trường hợp này không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác
- Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Trừ trường hợp chuyển nhượng giữa nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với nhau hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Thời gian dự kiến phát hành : Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn thời điểm phù hợp để thực hiện chào bán. Việc chào bán chỉ thực hiện sau khi được sự chấp thuận của Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- Phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết: Trường hợp kết thúc đợt chào bán, số lượng cổ phiếu còn dư chưa phân phối hết, ĐHCĐ sẽ ủy quyền cho HĐQT thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá không thấp hơn 12.000 đồng /cổ phần.  
Trong trường hợp này Công ty sẽ tiến hành tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu đã phát hành thành công. Số lượng cổ phiếu không được Nhà đầu tư mua sẽ bị hủy bỏ.
- Đảm bảo tỷ lệ của nhà đầu tư nước ngoài : Đối tượng phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước nên việc phát hành đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.

## II. MỤC ĐÍCH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

### 1. Mục đích phát hành

Bổ sung vốn lưu động để triển khai Dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020 theo Quyết định số 2536/QĐ-BGTVT ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải đồng thời một phần vốn thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cùng với các đối tác góp vốn thành lập Công ty bất động sản để phát triển các dự án bất động sản tiềm năng và bổ sung vốn lưu động để nâng cao năng lực tài chính

### 2. Phương án sử dụng vốn

Số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng) sẽ được sử dụng bổ sung vốn lưu động triển khai dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường cao tốc trên tuyến Bắc Nam phía Đông và cùng các đối tác góp vốn thành lập Công ty bất động sản để phát triển các dự án bất động sản tiềm năng và bổ sung vốn lưu động để nâng cao năng lực tài chính. Cụ thể:

Stt	Phương án sử dụng vốn dự kiến	Số vốn dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Bổ sung vốn lưu động để triển khai dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt trong thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường cao tốc trên tuyến Bắc Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020 theo Quyết định số 2536/QĐ-BGTVT ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt	150.000.000.000 VNĐ
2	Góp vốn cùng các đối tác thành lập Công ty VINA2 HOME để phát triển và triển khai các dự án bất động sản tiềm năng	130.000.000.000 VNĐ
3	Bổ sung vốn lưu động khác	20.000.000.000 VNĐ
<b>Tổng cộng</b>		<b>300.000.000.000 VNĐ</b>

Trong trường hợp số vốn huy động được ít hơn 300 tỷ đồng và lớn hơn 150 tỷ đồng thì số vốn thu được sẽ được ưu tiên để bổ sung vốn lưu động để triển khai dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt trước khi cùng các đối tác thành lập Công ty VINA2 HOME để phát triển và triển khai các dự án bất động sản tiềm năng. Trường hợp số vốn huy động từ đợt chào bán ít hơn 150 tỷ đồng, Công ty sẽ huy động các nguồn vốn

5  
Y  
N  
1  
2  
1  
B

chủ, nguồn vốn vay khác để triển khai dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt.

➤ Một số thông tin về dự án “*Dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2017-2020*” mà Công ty là một thành viên trong liên danh trúng thầu. Cụ thể:

- Tên dự án: Dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2017 - 2020.
- Địa điểm xây dựng: tỉnh Nghệ An và tỉnh Hà Tĩnh.
- Phạm vi và quy mô đầu tư:
  - Phạm vi dự án: Điểm đầu tại Km430 + 00 (trùng với điểm cuối dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Nghi Sơn – Diễn Châu), thuộc địa phận xã Diễn Cát, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An. Điểm cuối tại Km479 + 300, thuộc địa phận xã Đức Thịnh, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh.
  - Quy mô đầu tư: Giai đoạn hoàn chỉnh quy mô 6 làn xe, bề rộng nền đường là 32,25m; giai đoạn phân kỳ quy mô 4 làn xe, bề rộng nền đường là 17m, riêng các đoạn nền đường hào sâu, đắp cao bề rộng nền đường là 32,25m
- Liên danh trúng thầu: Liên danh Công ty TNHH Hòa Hiệp – Công ty cổ phần Tập đoàn CIENCO4 – Công ty TNHH Đầu tư Núi Hồng – Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn – Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2.
- Loại hợp đồng dự án: Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT)
- Thời gian thực hiện:
  - Thời gian xây dựng: 03 năm
  - Thời gian thu phí và vận hành khai thác: 16 năm 6 tháng 08 ngày
- Tổng vốn đầu tư (theo kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư) 11.157,82 tỷ đồng, trong đó:
  - Nguồn vốn nhà đầu tư: 5.090,08 tỷ đồng.
  - Phần nhà nước tham gia trong dự án: 6.067,73 tỷ đồng
- Giá trị đầu tư của VC2 trong liên danh là 15% tổng vốn đầu tư của liên danh tương ứng với 157,8 tỷ đồng.
- Một số hồ sơ pháp lý về dự án gồm:
  - Nghị quyết số 52/2017/QH14 ngày 22/11/2017 của Quốc Hội về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020.
  - Nghị quyết số 20/NQ-CP ngày 28/03/2018 của Chính Phủ về Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020.

- Quyết định số 2319/QĐ-BGTVT ngày 30/10/2018 của Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020.
  - Quyết định số 2536/QĐ-BGTVT ngày 31/12/2020 của Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020.
  - Hồ sơ thiết kế (Bước thiết kế kỹ thuật) và phương án tài chính điều chỉnh số 2019-TEDI-011-HĐ do Tổng Công ty Thiết kế giao thông Vận Tải – Công ty cổ phần lập được đính kèm hồ sơ hoàn thiện báo cáo thẩm định số 348/ĐTCT ngày 06/07/2020 của Bộ Giao thông Vận tải.
- Một số định hướng khi thành lập Công ty VINA2 HOME nhằm phát triển và triển khai các dự án bất động sản tiềm năng.

Xây dựng 01 thương hiệu riêng biệt về phát triển bất động sản nhà ở ngoài mảng thi công xây lắp của Công ty. Việc phát triển dự án bất động sản nhà ở là cơ hội để Công ty nhanh chóng lớn mạnh và tạo sự cạnh tranh đối với các đối tác khác trên thị trường.

Cơ cấu nguồn vốn khi thành lập Công ty VINA2 HOME giai đoạn đầu tư kiến là 325 tỷ đồng trong đó VC2 góp 130 tỷ đồng tương ứng 40% vốn điều lệ. Cổ đông góp 60% vốn điều lệ còn lại dự kiến là 1-2 đối tác với tiêu chí có khả năng đóng góp vai trò lớn trong mảng tài chính, có sẵn quỹ đất dự án để phát triển lĩnh vực nhà ở. Người điều hành hoạt động của pháp nhân mới VINA2 HOME sẽ do VC2 cử. Ngay sau khi có đủ năng lực tài chính, các đối tác ưu tiên cho VC2 sẽ gia tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty VINA2 HOME để nắm giữ chi phối Công ty VINA2 HOME.

Sau khi thành lập góp vốn, trong năm 2022 Công ty VINA2 HOME dự kiến sẽ tham gia đầu tư, phát triển dự án Khu nhà ở sinh thái Vinaconex 2 tại phường Đồng Xuân - Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (hiện đang do VC2 làm chủ đầu tư và tổng thầu thi công với tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là 2.000 tỷ đồng).

### **III. NIÊM YẾT BỔ SUNG VÀ LƯU KÝ BỔ SUNG**

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty thực hiện lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung theo quy định.

### **IV. UỶ QUYỀN**

Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chuyên nghiệp để tăng

vốn điều lệ, cụ thể:

1. Triển khai Phương án phát hành cổ phiếu:
  - Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép Ủy ban chứng khoán Nhà nước thực hiện việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước;
  - Điều chỉnh danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước mua cổ phiếu riêng lẻ và số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư nếu cần thiết và công bố công khai.
  - Xây dựng kế hoạch sử dụng số tiền thu được đúng mục đích của đợt phát hành.
  - Quyết định phân phối số cổ phiếu không mua hết cho đối tượng khác là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước với giá không thấp hơn giá đã phát hành.
2. Thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo kết quả thực tế của đợt phát hành.
3. Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
4. Thực hiện các công việc khác có liên quan.

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận:**

- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TK Công ty.

**Đỗ Trọng Quỳnh**