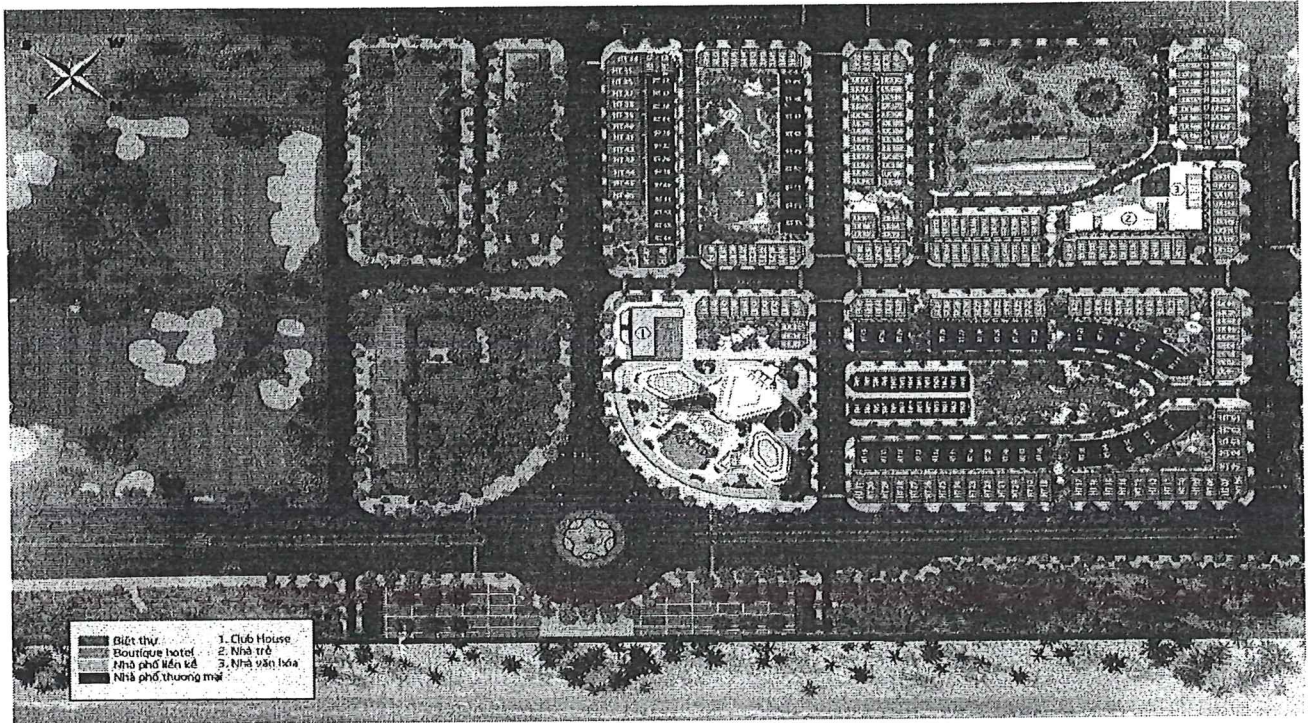




**c. Tổng mặt bằng Dự án**



**d. Thông tin về quy mô đầu tư Dự án:**

- ❖ Nhà thấp tầng: Nhà ở kết hợp kinh doanh (OTM), Nhà ở Biệt thự (BT) và Nhà thương mại dịch vụ (TMDV8)

Nội dung	Thông số
Diện tích khu đất:	181.859,75 m <sup>2</sup>
Diện tích các lô đất khối 3/4/6 tầng:	59.476,00 m <sup>2</sup>
Diện tích xây dựng khối 3/4/6 tầng:	39.292,99 m <sup>2</sup>
Mật độ xây dựng khối thấp tầng:	54,29%
Hệ số sử dụng đất:	2,92 lần
Tầng cao công trình:	3 tầng - 4 tầng - 6 tầng
Tổng diện tích sàn xây dựng khối 3/4/6 tầng:	173.885,89 m <sup>2</sup>
Tổng số căn:	- Nhà ở kết hợp kinh doanh: 220 căn chia lô từ 4 đến 6 tầng - Nhà ở biệt thự: 53 căn chia lô 3 tầng - 2 khối thương mại dịch vụ 3 tầng (TMDV8)
Loại công trình:	Công trình dân dụng





❖ Khu văn phòng bán hàng và Clubhouse (TMDV9):

Nội dung	Thông số
Diện tích khu đất:	181.859,75 m <sup>2</sup>
Diện tích lô đất xây dựng khối TMDV9	2.826,28 m <sup>2</sup>
Diện tích xây dựng khối TMDV9	838,00 m <sup>2</sup>
Mật độ xây dựng khối TMDV9	29,65%
Hệ số sử dụng đất:	1,52 lần
Tầng cao công trình:	3 tầng
Tổng diện tích sàn xây dựng khối TMDV9	1.277,1 m <sup>2</sup>
Tổng số căn:	01 khu văn phòng bán hàng & ClubHouse (TMDV9)

❖ Chung cư cao tầng

Nội dung	Thông số
Diện tích khu đất:	14.632,2 m <sup>2</sup>
Diện tích xây dựng:	4.623,9 m <sup>2</sup>
Diện tích phụ trợ ngoài nhà:	619,3 m <sup>2</sup>
Mật độ xây dựng khối đế:	35,8%
Diện tích xây dựng khối tháp:	4.159,2 m <sup>2</sup>
Mật độ xây dựng khối tháp:	28,4%
Hệ số sử dụng đất:	7,3 lần
Số tầng nổi:	39-40 tầng
Chiều cao công trình:	149,6 m
Số tầng hầm:	2 tầng
Diện tích tầng hầm:	23.802,2 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn phần nổi	129.871,8 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn xây dựng:	153.674,0 m <sup>2</sup>
Tổng diện tích sàn thương phẩm (thông thủy)	80.189,8 m <sup>2</sup>
Cấp công trình:	Cấp I
Bậc chịu lửa	Bậc 1
Số căn hộ:	1319 căn
Số dân:	3.957 người



**e. Thông tin về địa điểm xây dựng:**

- Khu đất xây dựng công trình: “Nhà ở kết hợp kinh doanh 6 tầng (OTM), nhà ở kết hợp kinh doanh 4 tầng (OTM), Nhà ở biệt thự 3 tầng (BT), Nhà thương mại dịch vụ 3 tầng (TMDV8), Nhà thương mại dịch vụ (TMDV9)” nằm trong khu có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ của toàn khu.

Khu nhà ở thấp tầng có vị trí xây dựng giới hạn như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp;
- + Phía Đông Nam giáp đường bê tông nhựa rộng 36,0m đi cầu Nhật Lệ 2;
- + Phía Tây Bắc giáp đường nội khu rộng 27,0m;
- + Phía Tây Nam giáp đường nội khu rộng 10m & đất thương mại dịch vụ.

- Khu đất xây dựng công trình: Nhà ở hỗn hợp cao tầng (OHH2) nằm trong khu có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ của toàn khu.

**f. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực Dự án trước khi triển khai thực hiện**

Hiện tại khu vực Dự án trước khi triển khai thi công xây dựng còn hoang sơ, chưa có các công trình hạ tầng kỹ thuật, địa hình chủ yếu là đồi cát trồng cây phi lao.

✓ *Giao thông*

- Khu vực lập dự án: Phía Đông Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp rộng 60,0m và phía Đông Nam có đường cầu Nhật Lệ II rộng 36,0m được đầu tư hoàn thiện.

✓ *Cấp nước*

Trong khu vực dự án có đường ống cấp nước D150 nằm về phía Bắc dọc theo tuyến đường Võ Nguyên Giáp.

✓ *Thoát nước và vệ sinh môi trường*

- Trong khu vực lập dự án chưa có hệ thống thoát nước thải (Phía đường Võ Nguyên Giáp có tuyến ống D250 thoát nước cho toàn bộ dự án).

- Nước mưa chảy tràn theo địa hình tự nhiên và thấm trong cát sau đó chảy đường ống D1000 đổ ra biển.

✓ *Cấp điện*

Hiện trong khu vực Dự án chưa có hệ thống cấp điện. Dọc theo tuyến đường Võ Nguyên Giáp đã có tuyến điện 22KV đi ngầm. Hiện nay, Ban quản lý dự án Môi trường và Biến đổi khí hậu thành phố Đồng Hới đang triển khai Dự án Phát triển môi trường, hạ tầng đô thị để ứng phó với biến đổi khí hậu thành phố Đồng Hới. Trong đó đầu tư xây dựng hệ thống hào cấp, đường dây trung thế, chiếu sáng dọc theo các trục đường ngang và trục đường 36m.

✓ *Thông tin liên lạc*

Khu vực nghiên cứu quy hoạch đã được phủ sóng và sử dụng dịch vụ của các mạng Vina Phone, Mobile phone, Viettel. Nhiều dịch vụ viễn thông di động và mạng cố định được cung cấp và hỗ trợ. Mật độ phủ sóng dịch vụ viễn thông đạt 100%.





### 3. Thông tin về tình hình triển khai dự án

#### 3.1 Các văn bản pháp lý làm căn cứ triển khai dự án:

- Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;
- Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới;
- Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh cục bộ lô đất ký hiệu BT8, OTM11, CX13 và đường giao thông thuộc Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/03/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;
- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 19/05/2020 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo;
- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25/03/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới (Đợt 1);
- Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 07/06/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới (Đợt 2).
- Văn bản số 705/SXD-QHKT ngày 01/04/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình về việc xác nhận hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 thuộc đối tượng miễn cấp phép xây dựng
- Quyết định số 4071 ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất và tiền thu đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới (Đợt 1);
- Quyết định số 4070 ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 2).
- Công văn số 565/TB-CTQBI ngày 28/02/2022 của Cục thuế tỉnh Quảng Bình về việc Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;





- Văn bản số 66/HĐXD-QLKT ngày 22/03/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM (tại các lô đất OTM8÷OTM13) và thương mại TMDV8 thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;
- Văn bản số 588/SXD-QHKT ngày 29/03/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình về việc xác nhận các hạng mục công trình Nhà ở biệt thự (BT), nhà ở thương mại (OTM) trong Dự án Khu đô thị Bảo Ninh thuộc đối tượng được miễn cấp phép xây dựng.
- Tờ trình Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Bảo Ninh 2 số 61/TTr-NML ngày 21/01/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về việc Thẩm định Thiết kế cơ sở nhà ở thương mại dịch vụ và nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- Quyết định số 297/QĐ-HĐQT ngày 25/03/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM (Giai đoạn xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

### **3.2 Tình hình triển khai Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 đến thời điểm hiện tại:**

#### **a. Các hạng mục đã và đang triển khai thi công:**

##### **❖ Giải phóng mặt bằng:**

Từ tháng 08/2020 đến tháng 05/2021, Công ty đã thực hiện hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đã được UBND tỉnh Quảng Bình giao đất để triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 theo Quyết định số 876/QĐ-UBND đã ký ngày 25/03/2021 và Quyết định số 1666/QĐ-UBND đã ký ngày 07/06/2021.

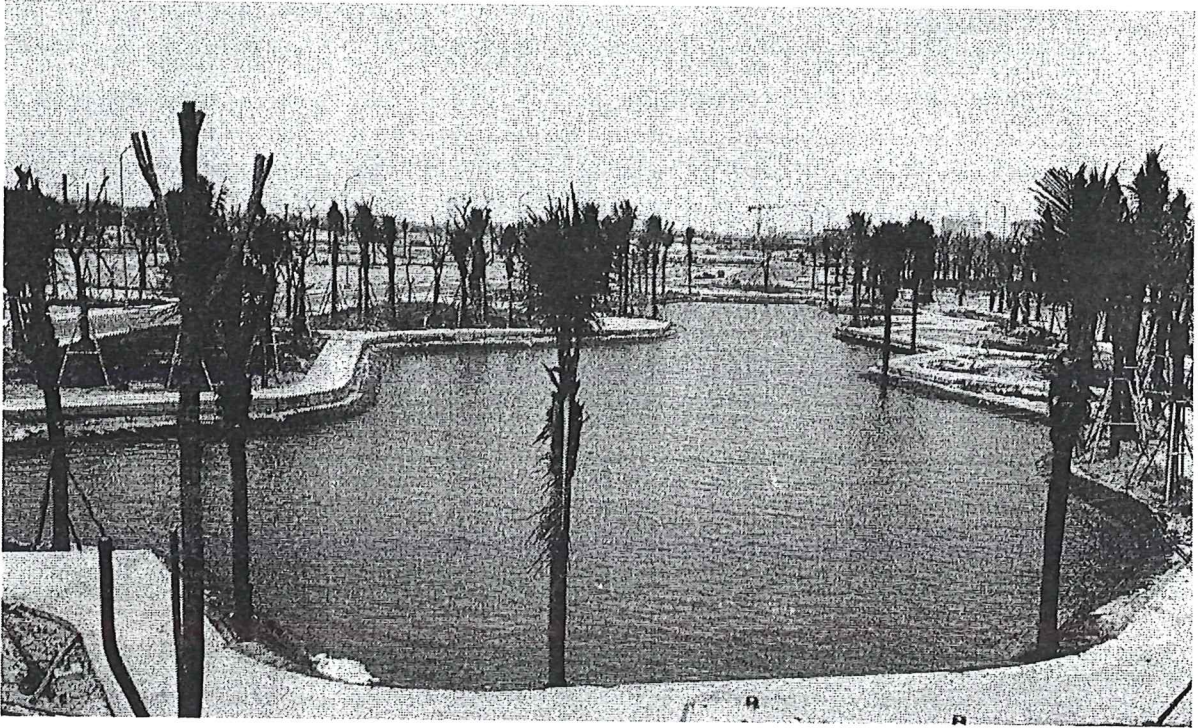
##### **❖ Thi công công trình “Hạ tầng kỹ thuật Dự án”:**

Ngày 01/04/2021, Công ty đã chính thức thông báo và khởi công xây dựng công trình “Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2”. Đến thời điểm hiện tại các hạng mục thuộc công trình “Hạ tầng kỹ thuật” của Dự án đã hoàn thành, Công ty đang tiến hành các thủ tục nghiệm thu với Cơ quan chức năng Nhà nước.





*Một số hình ảnh hạ tầng kỹ thuật đã triển khai thi công của Dự án:*







**b. Dự kiến thời gian triển khai thi công các công trình xây dựng:**

Stt	Hạng mục	Dự kiến khởi công	Dự kiến hoàn thành
1	Công trình Nhà ở thương mại (OTM), Nhà ở biệt thự (BT)	Tháng 04/2022	Quý I/2023
2	Công trình thương mại dịch vụ (TMDV8)	Tháng 04/2022	Quý I/2023
3	Công trình thương mại dịch vụ (TMDV9)	Tháng 04/2022	Quý I/2023
4	Công trình hỗn hợp cao tầng (OHH2)	Tháng 05/2022	Tháng 09/2024

**3.3 Tình hình thu xếp vốn đối với dự án:**

Stt	Chi phí	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	Vốn vay và huy động khác (tỷ đồng)
1	Tiền sử dụng đất và các khoản nộp Ngân sách Nhà nước	1.333,51	337,65	995,86
-	Tiền sử dụng đất	1.327,81	331,95	995,86
-	Giá trị đề xuất nộp Ngân sách	5,70	5,70	-
2	Chi phí xây dựng (*)	1.078,15	269,54	808,61
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.411,66</b>	<b>607,19</b>	<b>1.461,40</b>

(\*) Tổng mức đầu tư Dự án theo Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/03/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình.

❖ **Vốn chủ sở hữu gồm:**

Vốn góp của các cổ đông (vốn điều lệ, thặng dư vốn cổ phần) và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối giữ lại để bổ sung vốn kinh doanh.

❖ **Vốn vay và vốn huy động khác gồm:**

- Ngày 22/07/2020 và ngày 28/04/2021 Công ty đã ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) tài trợ cho Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 với hạn mức tín dụng là 1.100 tỷ đồng;
- Vốn huy động khác: Thu tiền theo tiến độ của khách hàng ký hợp đồng mua sản phẩm dự án kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán.

❖ **Phương án bù đắp vốn trong trường hợp điều chỉnh tổng mức đầu tư, cơ cấu vốn:**

Đến thời điểm hiện tại Dự án đã có đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán và thu tiền khách hàng, do đó trong trường hợp điều chỉnh tổng mức đầu tư hoặc cơ cấu vốn thì tiền thu của khách hàng sẽ là nguồn bù đắp.



**IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

**1. Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành**

Giá chào bán dự kiến : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phiếu  
 Tổng số lượng cổ phiếu chào bán : 33.405.740 cổ phiếu  
 Tổng số tiền dự kiến thu được : 334.057.400.000 đồng

**2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành**

- Tổng số tiền dự kiến thu được:

Khoản mục	Số lượng cổ phiếu chào bán (CP)	Giá chào bán (đồng)	Số tiền dự kiến thu được (đồng)
Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	33.405.740	10.000	334.057.400.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.405.740</b>		<b>334.057.400.000</b>

- Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành này được sử dụng để thực hiện đầu tư cho Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2” tại Xã Bảo Ninh, T.p Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, cụ thể:

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Dự kiến thời gian thực hiện
1	Nộp tiền sử dụng đất	200.000.000.000	Từ Quý II/2022 đến Quý III/2022
2	Xây dựng các công trình trên đất	134.057.400.000	Quý II/2022 đến Quý I/2023
	<b>Tổng cộng</b>	<b>334.057.400.000</b>	

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho mục đích nêu trên thì Công ty sẽ ưu tiên sử dụng vốn cho mục đích nộp tiền sử dụng đất, tiếp đến là sử dụng vốn cho mục đích xây dựng các công trình trên đất.

Số tiền còn thiếu để sử dụng cho các mục đích trên sẽ được Công ty huy động thông qua các nguồn hợp pháp gồm: Vay ngân hàng, tiền khách hàng thanh toán theo tiến độ của các Hợp đồng mua bán nhà thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.

Trong đó:

❖ **Căn cứ pháp lý nộp tiền sử dụng đất của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2:**

- Quyết định số 4071/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất và tiền thu đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 1);
- Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, T.p Đồng Hới (Đợt 2);
- Thông báo số 565/TB-CTQBI ngày 28/02/2022 của Cục thuế tỉnh Quảng Bình về việc nộp tiền sử dụng đất của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.





❖ Căn cứ pháp lý và tiến độ thực hiện thi công xây dựng công trình như sau:

TT	Nội dung	Thông tin chi tiết
1	Công ty sử dụng số tiền 134.057.400.000 đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán với mục đích xây dựng các công trình trên đất	Triển khai xây dựng hạng mục công trình Nhà ở Biệt thự (BT) và Nhà ở thương mại (OTM), cụ thể gồm: - 53 Nhà ở Biệt thự (BT): 03 tầng - 116 Nhà ở thương mại (OTM) của các lô đất ký hiệu từ OTM8 đến OTM13: từ 04 đến 06 tầng
2	Tiến độ thực hiện	
2.1	Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi các hạng mục công trình thấp tầng (trong đó gồm nội dung thẩm định thiết kế cơ sở)	<i>Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng đã ban hành văn bản số 66/HĐXD-QLKT ngày 22/03/2022 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM (tại các lô đất OTM8÷OTM13) thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;</i> <i>Tờ trình Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Bảo Ninh 2 số 61/TTr-NML ngày 21/01/2022 về việc Thẩm định Thiết kế cơ sở nhà ở thương mại dịch vụ và nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình</i>
2.2	Thiết kế bản vẽ thi công và phê duyệt bản vẽ thi công	<i>Quyết định số 297/QĐ-HĐQT ngày 25/03/2022 của Công ty, phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM (Giai đoạn xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình</i>
2.3	Giấy phép xây dựng	<i>Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình đã ban hành văn bản số 588/SXD-QHKT ngày 29/03/2022 về việc xác nhận các hạng mục công trình Nhà ở biệt thự (BT), nhà ở thương mại (OTM) trong Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 thuộc đối tượng được miễn cấp phép xây dựng</i>
2.4	Ký hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng các công trình	<i>Công ty đang thực hiện đàm phán và lựa chọn nhà thầu thi công. Dự kiến sẽ hoàn thành và ký các hợp đồng thi công xây dựng vào cuối tháng 04/2022</i>
2.5	Triển khai thi công xây dựng các công trình	<i>Dự kiến thực hiện từ cuối tháng 04/2022 đến cuối quý I/2023</i>



## X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Văn phòng Thành phố Hà Nội:

- Địa chỉ : Tầng 8, tòa nhà Cornerstone, số 16 Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 024 3831 5100. Fax: 024 3831 5090.
- Website : [ey.com](http://ey.com).

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHÚNG KHOÁN AGRIBANK**

- Trụ sở chính : Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội.
- Điện thoại : 024 6276 2666. Fax: 024 6276 5666.
- Website : [agriseco.com.vn](http://agriseco.com.vn).

### 2. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (Agriseco) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách thận trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

- Mục đích của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu lần này nhằm huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư. Tăng vốn điều lệ, VC3 vừa có thể nâng cao năng lực tài chính và khả năng cạnh tranh của sản phẩm trên thị trường, đồng thời giảm bớt gánh nặng chi phí tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Khối lượng chào bán cho cổ đông hiện hữu đợt này là 33.405.740 cổ phần (trương đương 50% vốn điều lệ của Công ty, tỷ lệ thực hiện quyền 2:1). Giá chào bán cổ phiếu VC3 cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần thấp hơn nhiều so với giá trị sổ sách và thị giá của VC3 đang giao dịch trên thị trường hiện nay. Hội đồng Quản trị đã có các bước tìm hiểu nhu cầu của các nhà đầu tư và đánh giá tỷ lệ thành công của đợt phát hành là 90%.

Với những nhận định trên, chúng tôi - Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank cho rằng đợt chào bán 33.405.740 cổ phần cho cổ đông hiện hữu của VC3 là phù hợp với định hướng và kế hoạch phát triển của VC3 đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 thông qua.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.





**3. Đại lý phân phối**

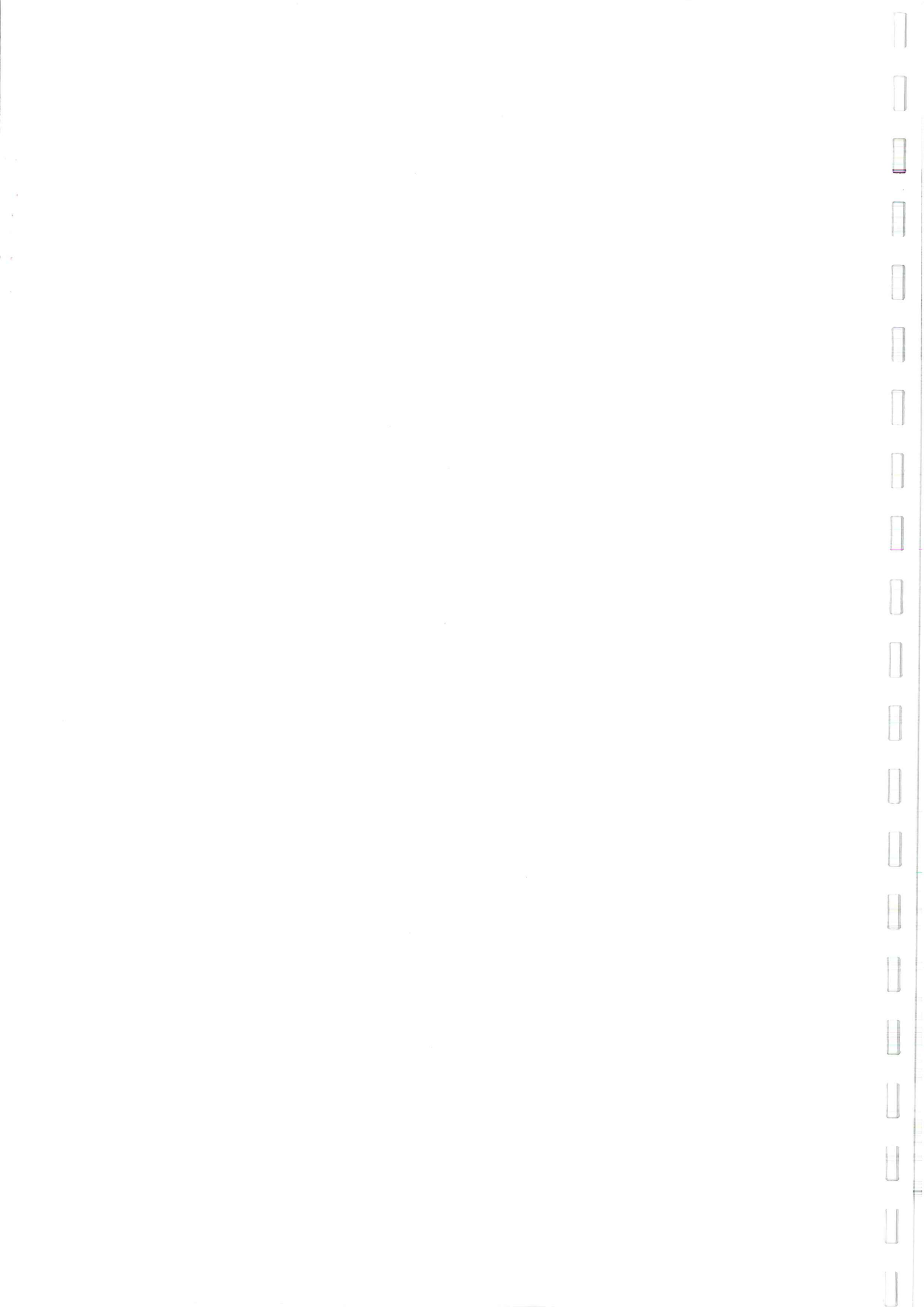
Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu VC3 cho các cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông thông qua các Công ty Chứng khoán - Thành viên lưu ký của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông của Công ty.

**4. Các khoản phí và điều kiện kèm theo**

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, thực hiện nộp tiền mua cổ phiếu tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (đối với cổ đông chưa lưu ký).

**XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**

Không có.







**XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,  
TỔ CHỨC TƯ VẤN**

Tp. Hà Nội, ngày 31 tháng 5 năm 2022

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**ĐẶNG MINH HUỆ**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**KIỀU XUÂN NAM**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**PHAN TẠ THANH HUYỀN**

Handwritten text, possibly a date or reference number, located in the upper left quadrant of the page.

Large, faint handwritten text or a signature spanning across the middle of the page.







Hà Nội, ngày 31 tháng 5 năm 2022

TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



  
LÊ SƠN TÙNG





11  
12  
13  
14

11







### XIII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2021 số 2010/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 20/10/2021. Biên bản kiểm phiếu biểu quyết ngày 20/10/2021 kèm tờ trình Đại hội đồng cổ đông số 0710/TTr-ĐHĐCĐ-MKG ngày 07/10/2021.
3. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/NQ-HĐQT ngày 25/04/2022 thông qua việc triển khai chào bán cổ phiếu ra công chúng, phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán, các cam kết của Công ty.
4. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/NQ-HĐQT ngày 25/04/2022 thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.
5. Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty ngày 01/09/2021.
6. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 (riêng và hợp nhất).
7. Báo cáo kiểm toán sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất được kiểm toán số 52/2022/BCKT-AASCN ngày 03/03/2022.
8. Danh mục tài liệu pháp lý của dự án.
  - Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới;
  - Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới;
  - Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ lô đất ký hiệu BT8, OTM11, CX13 và đường giao thông thuộc Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới;
  - Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;
  - Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/03/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;
  - Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 19/05/2020 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo;
  - Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25/03/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới (Đợt 1);







- Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 07/06/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, Tp. Đồng Hới (Đợt 2);
  - Văn bản số 705/SXD-QHKT ngày 01/04/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình về việc xác nhận hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 thuộc đối tượng miễn cấp phép xây dựng;
  - Quyết định số 4071/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp Ngân sách Nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 1);
  - Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp Ngân sách Nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 2);
  - Công văn số 565/TB-CTQBI ngày 28/02/2022 của Cục thuế tỉnh Quảng Bình về việc thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;
  - Văn bản số 66/HĐXD-QLKT ngày 22/03/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM (tại các lô đất OTM8÷OTM13) và thương mại TMDV8 thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;
  - Văn bản số 588/SXD-QHKT ngày 29/03/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình về việc xác nhận các hạng mục công trình nhà ở biệt thự (BT), nhà ở thương mại (OTM) trong Dự án Khu đô thị Bảo Ninh thuộc đối tượng được miễn cấp phép xây dựng;
  - Tờ trình Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Bảo Ninh 2 số 61/TTr-NML ngày 21/01/2022 về việc Thẩm định Thiết kế cơ sở nhà ở thương mại dịch vụ và nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;
  - Quyết định số 297/QĐ-HĐQT ngày 25/03/2022 của Công ty, phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM (Giai đoạn xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
9. Công văn số 58/CV/ABBHC/2022 ngày 12/01/2022 của Ngân hàng TMCP An Bình- Chi nhánh Hà Nội về việc xác nhận phong tỏa tài khoản nhận tiền bán cổ phần ra công chúng;





**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

**BẢN SAO**

**Mã số doanh nghiệp: 0101311837**

*Đăng ký lần đầu: ngày 17 tháng 09 năm 2002*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 23, ngày 01 tháng 09 năm 2021*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NAM MEKONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt:

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Điện thoại: 024.37560333

Fax: 024.37560332

Email: [Info@nammekong.net](mailto:Info@nammekong.net)

Website: [nammekong.net](http://nammekong.net);  
[nammekong.org](http://nammekong.org)

**3. Vốn điều lệ**

Vốn điều lệ: 668.118.480.000 đồng.

*Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi tám tỷ một trăm mười tám triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng*

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 66.811.848

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: KIỀU XUÂN NAM

Giới tính: Nam

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: 01/11/1972

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 001072022768

Ngày cấp: 13/07/2020

Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

Địa chỉ thường trú: Số 102 phố Cầu Gỗ, Phường Hàng Bạc, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: Số 102 phố Cầu Gỗ, Phường Hàng Bạc, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

\* Họ và tên: ĐẶNG MINH HUỆ

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 28/12/1972

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 025072000481

Ngày cấp: 25/09/2020 Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

Địa chỉ thường trú: Số 67 phố Trần Cung, tổ 21, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: P2309 N0 10 khu đô thị mới Dịch Vọng, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

TRƯỞNG PHÒNG *Ali*



*Đỗ Văn Linh*

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG CẦU  
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH  
Ngày: 20-12-2021  
Số chứng thực: *4288* Quyển số: *09* CT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN  
VƯƠNG TRỌNG THẾ